特定事業仮契約書

１　事業名　　鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業

２　事業場所　　鯖江市本町２丁目２番

３　事業内容　　(1)　施設等の設計および建設
(2)　施設等の建設終了後の譲渡および所有権移転
(3)　施設等の運営および維持管理

４　事業期間　　自　鯖江市議会の議決のあった日
至　平成３７年3月３１日

５　契約金額　　金４７２，５００，０００円也
（うち消費税および地方消費税の額　金２２，５００，０００円也）

６　契約保証金　　鯖江市財務規則第１２３条により免除

上記事業について、発注者と事業者とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業に係る特定事業契約約款によって特定事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成１１年法律第１１７号）第９条の規定により、鯖江市議会の可決を得たとき、本契約が締結されたものとする。ただし、議会の可決を得られないとき、この契約は無効となる。

この契約の証として、本書２通を作り、当事者記名押印のうえ、各自１通を保有する。

平成１６年2月１３日

発注者　　鯖江市長　　辻　　嘉右ェ門　　印

住所　　武生市瓜生町３３字２０番地の１
事業者　　法人名　社会福祉法人わかたけ共済部
代表者　理事長　白藤　昭武　　印

鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業に係る特定事業契約約款

鯖　　江　　市

社会福祉法人わかたけ共済部

平成１６年2月１３日

目　次

前　文 …… 5
第１章　用語の定義 …… 5
　第１条　用語の定義 …… 5
第２章　事業の概要 …… 7
　第２条　総則 …… 7
　第３条　乙の要件 …… 7
　第４条　設計および建設等 …… 7
　第５条　譲渡・所有権移転 …… 8
　第６条　賃貸借による運営・維持管理 …… 8
第３章　本施設の設計 …… 8
　第７条　設計業務 …… 8
　第８条　設計仕様 …… 8
　第９条　事業場所等 …… 8
　第１０条　設計業務責任者の通知 …… 8
　第１１条　設計業務進捗状況の報告 …… 9
　第１２条　設計業務の完了届 …… 9
　第１３条　設計変更 …… 9
　第１４条　設計変更に伴う建設期間および契約金の変更 …… 9
　第１５条　設計変更の制限 …… 9
　第１６条　著作権 …… 10
第４章　本施設の建設 …… 10
　第１７条　建設業務 …… 10
　第１８条　請負契約 …… 10
　第１９条　建設期間 …… 10
　第２０条　関係法令等の遵守 …… 10
　第２１条　近隣対策 …… 10
　第２２条　施工計画書 …… 11
　第２３条　工事記録の整備 …… 11
　第２４条　着工前業務 …… 11
　第２５条　建設期間中の業務 …… 11
　第２６条　建設期間の変更 …… 12
　第２７条　設計変更および建設期間の変更に伴う費用負担等 …… 12
　第２８条　甲による本事業の実施状況の監視・監査および説明要求 …… 12
　第２９条　工事の中止 …… 13

第３０条　第三者に及ぼした損害 …… 13
第３１条　不可抗力による損害 …… 13
第３２条　履行保証 …… 13
第３３条　本施設の竣工検査および竣工確認等 …… 14
第３４条　運営・維持管理体制の整備および確認 …… 14
第３５条　瑕疵担保 …… 15
第５章　本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転 …… 15
第３６条　譲渡・所有権移転 …… 16
第３７条　譲渡・所有権移転手続 …… 16
第３８条　遅延損害金 …… 16
第３９条　建物の登記 …… 16
第４０条　建物登記に係る費用負担 …… 16
第６章　本施設および付属初度設備の賃貸借 …… 16
第４１条　賃貸借契約の締結 …… 16
第４２条　用途 …… 17
第４３条　賃貸借の期間 …… 17
第４４条　賃借料 …… 17
第７章　本施設の運営・維持管理 …… 18
第４５条　本施設の運営・維持管理 …… 18
第４６条　維持管理業務の委託 …… 18
第４７条　維持管理業務の種別 …… 18
第４８条　業務の範囲 …… 18
第４９条　事業計画書 …… 18
第５０条　運営・維持管理計画および業務計画 …… 18
第５１条　業務遂行上の留意点 …… 19
第５２条　建物・建物設備の保守管理業務 …… 19
第５３条　清掃業務 …… 19
第５４条　保安警備業務 …… 20
第５５条　環境衛生管理業務 …… 20
第５６条　運営・維持管理業務細則 …… 20
第５７条　建物および設備の大規模修繕業務 …… 21
第５８条　第三者に及ぼした損害 …… 21
第５９条　異常発生時の対応 …… 21
第６０条　運営・維持管理業務の実施状況に関するモニタリング …… 21
第６１条　業務報告書 …… 21
第８章　甲のサービス購入費の支払い …… 22

第６２条　サービス購入費の種類 …… 22
第６３条　施設整備費 …… 22
第９章　契約期間、契約の中途解除および契約の終了 …… 22
第６４条　契約期間 …… 22
第６５条　契約終了時の措置 …… 22
第６６条　乙の債務不履行による契約の中途解除 …… 23
第６７条　甲の債務不履行による契約の中途解除 …… 24
第６８条　法令変更または不可抗力による契約の終了 …… 25
第１０章　表明保証および誓約 …… 25
第６９条　乙による事実の表明保証および誓約 …… 25
第７０条　甲による事実の表明保証および誓約 …… 25
第１１章　法令変更 …… 26
第７１条　法令変更による諸事実の通知義務 …… 26
第７２条　法令変更による義務 …… 26
第７３条　法令変更による追加費用の負担 …… 26
第７４条　法令変更によるサービス購入費の変更 …… 26
第７５条　契約の終了 …… 26
第１２章　不可抗力 …… 27
第７６条　不可抗力による諸事実の通知義務 …… 27
第７７条　不可抗力の影響の早期除去 …… 27
第７８条　不可抗力による義務 …… 27
第７９条　不可抗力による追加費用の負担 …… 27
第８０条　契約の終了 …… 27
第１３章　その他 …… 28
第８１条　補助金申請への乙の協力 …… 28
第８２条　公租公課の負担 …… 28
第８３条　契約上の地位および権利義務の譲渡等 …… 28
第８４条　秘密保持 …… 28
第８５条　知的所有権 …… 29
第８６条　緊急時の直接連絡 …… 29
第８７条　準拠法 …… 29
第８８条　管轄裁判所 …… 29
第８９条　解釈 …… 29
第９０条　契約の変更 …… 29
第９１条　雑則 …… 29

別紙１　日程表 …… 31
別紙２　乙の事業範囲 …… 32
別紙３　設計に関する提出書類 …… 33
別紙４　着工時の提出書類 …… 34
別紙５　施工中の提出書類 …… 35
別紙６　乙が付保する保険 …… 36
別紙７　竣工時の提出書類 …… 38
別紙８　本施設および付属初度設備の譲渡・所有権移転方式および移転手続 … 39
別紙９　本施設および付属初度設備の賃借料 …… 40
別紙１０　業務報告書の概要 …… 41
別紙１１　法令変更による損害金分担規定 …… 59
別紙１２　不可抗力による損害金・復旧費用分担規定 …… 60

賃貸借契約書 …… 61

前　文

鯖江市（以下「甲」という。）は、「鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業」（以下「本事業」という。）の実施に当たり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成１１年法律第１１７号)に定める目的および基本理念に従い、民間企業の施設整備・運営・維持管理能力を最大限に利用するために、本事業で整備する施設等の設計、建設および運営・維持管理等からなる事業を民間事業者に対して一体の事業として発注することとした。

甲は、甲が配布した「鯖江市福祉複合施設整備等事業の提案募集にあたっての条件」、「募集要項」により事業者を公募し、社会福祉法人わかたけ共済部（以下「乙」という。）を選定した。乙は、本事業を実施するために、甲と平成１６年１月３０日に基本協定を締結した。

甲と乙は、本事業に係る特定事業契約（以下「本契約」という。）をここに締結する。甲と乙は、本契約とともに「鯖江市福祉複合施設整備等事業の提案募集にあたっての条件」、「募集要項」、「要求水準書」、「条件規定書」および乙の提案を受け付けるまでの全ての質問回答書（以下「募集要項等」という。）に規定された条件ならびに乙の提案書に定める事項が適用されることをここに確認し、本事業の実施に関して、次のとおり合意する。

第１章　用語の定義

（用語の定義）

第１条　本契約書において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

(1) 「運営・維持管理業務開始日」とは、乙が本施設および付属初度設備を甲に譲渡・所有権移転した日をいう。

(2) 「運営・維持管理業務期間」とは、運営・維持管理業務開始日の午前０時から始まり平成３７年３月末日の午後１２時までの期間をいう。

(3) 「運営事業」とは、貸借物件を使用して行うケアハウスの運営事業をいう。

(4) 「乙の提案書」とは、乙が応募時に提出した提案書ならびに当該提案書に対する全ての質問回答書をいう。

(5) 「基本計画書」とは、募集要項等と乙の提案書に基づき、甲と乙との協議により乙が設計する仕様についてとりまとめたものをいう。

(6) 「ケアハウス」とは、軽費老人ホームの設備および運営について(昭和４７年２月２６日社老第１７号)の別紙である軽費老人ホーム設置運営要綱（以下「要綱」という。）第４に定めるケアハウスであり、要綱第４の４の（４）のエに該当するものをいう。

(7) 「建設期間」とは、本施設の建設工事着手の日から譲渡・所有権移転予定日までの期間をいう。ただし、第２６条により建設期間が変更された場合は、当該変更後の期間をいう。

(8) 「建設企業」とは、コンソーシアムの構成員であり本施設を建設する木原建設株式会社

鯖江営業所をいう。

(9) 「コンソーシアム」とは、「鯖江市福祉複合施設整備等事業」を本事業と「鯖江市地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等ＰＦＩ事業」の２つに区切った各々のＰＦＩ事業の応募者グループで構成される組織をいう。

(10) 「事業期間」とは、本契約の締結日より運営・維持管理業務期間満了日までをいう。

(11) 「年度」とは、４月１日より翌年の３月３１日までの期間をいう。

(12) 「施設整備費」とは、本施設の設計・建設および付属初度設備の調達整備に係り発生する費用として第６３条に規定する金額をいう。

(13) 「修繕」とは、劣化した部位・部材または機器の性能・機能を初期の水準にまで回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替等は除く。

(14) 「譲渡・所有権移転予定日」とは、別紙１に規定する、本施設および付属初度設備を乙が甲に譲渡・所有権移転する予定日をいう。ただし、第２６条に定める建設期間の変更により甲および乙の間で譲渡・所有権移転の予定日が変更された場合は、当該変更後の日付をいう。

(15) 「設計企業」とは、コンソーシアムの構成員であり本施設を設計する株式会社大建設計京都事務所をいう。

(16) 「設計図書」とは、別紙３に記載される書類を総称していう。

(17) 「地域交流センター等事業者」とは、「鯖江市地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等ＰＦＩ事業」を遂行するために設立された株式会社鯖江地域交流センターをいう。

(18) 「貸借物件」とは、甲が乙に賃貸借する土地、本施設および付属初度設備をいう。

(19) 「賃貸借契約」とは、甲が乙に土地、本施設および付属初度設備を賃貸借するにあたり締結する「鯖江市ケアハウス賃貸借契約書」をいう。

(20) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、高潮、津波、地滑り、落盤、火災、戦争・敵対行為（宣戦布告の有無を問わない。）、侵略、騒乱、暴動、その他の自然的または人為的な事象（設計図書で基準を定めたものにあっては、当該基準を超えるものに限る。）であって、甲および乙双方の責に帰すことのできないものをいい、本施設に直接物理的に影響がなくとも、落雷を原因とする送電線の破断による送電の停止等の間接的事由も含むものとする。

(21) 「付属初度設備」とは、別紙２の１整備事業（２）付属初度設備に示すとおりとする。

(22) 「法令変更」とは、別紙１１に定める法令の変更をいう。

(23) 「本施設」とは、本契約に基づき乙が設計し、鯖江市本町２丁目２番に建設・整備して甲に引き渡す別紙２の１整備事業（１）本体施設に示す施設をいう。

(24) 「本施設利用者等」とは、本施設を構成するケアハウスへの入居者ならびに来訪者をいう。

第２章　事業の概要

（総則）

第２条　本事業は、甲と乙が協議して本契約に定める日程表（別紙１）に従い実施する。

２　乙は、本契約に基づき、本施設の設計、建設・整備を実施するとともに、本契約に定める付属初度設備を調達整備、運営・維持管理に必要な能力を有する要員の確保を図った上で甲に譲渡・所有権移転をする。

３　乙は、本施設および付属初度設備を甲へ譲渡・所有権移転した日から運営・維持管理業務期間満了の日まで、本施設の賃貸借形態による運営・維持管理業務を行う。

４　乙は、運営業務を行うにあたり、老人福祉法ならびに介護保険法の他、高齢者福祉施設運営上の関係法令等を遵守し、誠実に履行しなければならない。

５　乙は、資金調達、本施設の設計、建設･整備、その他仮設等のために必要な手段については乙の責において実施する。

６　甲は、本施設および付属初度設備を譲り受けて所有し、乙の推薦ならびに甲の判断により必要に応じて付属初度設備の更新を図りながら継続して、乙への賃貸借を実施する。

７　乙は、貸借物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するとともに、善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

８　甲は、乙が提供する第２項に規定する業務を乙が提供するサービスとして購入する。甲は、乙が提供するサービスの対価を第６２条の規定に従い乙に支払う。

９　本事業に係る詳細な条件等は、第３章から第７章に構成して規定する。

（乙の要件）

第３条　乙は、乙の責において本契約締結と同時に本事業推進のための設計・建設および運営・維持管理に係る業務分担表（乙が請負または委託を行おうとする企業（以下、「業務分担企業」という。）について、その概要、担当者名、平時および緊急時の連絡先を表示したもの。）を甲に提出し、甲の承認を得る。乙は、業務分担表の変更をしようとする場合には事前に甲の承認を得るものとし、甲は合理的な理由なくしてこの承認を拒めないものとする。また、乙が業務分担企業の変更を行おうとする場合には、事前に甲の承認を得る。

２　乙は、前項の業務分担において、設計を設計企業に、建設・整備を建設企業に請け負わせることとする。

（設計および建設等）

第４条　乙は、本施設および付属初度設備を本契約書の規定に従い乙の責と費用負担において設計する。

２　乙は、前項に規定する設計に基づき乙の責と費用負担において本施設および付属初度設備を建設・整備するものとする。これらに付随する関連業務についても同様とする。

３　本事業に関連する資金調達は、乙が自己の責においてすべて行う。

４　乙による施設整備資金調達に係る金融の仕組みが、甲から乙に支払われる対価支払い

の金融機関による代理受領を前提としたり、かかる金融機関が将来受け取り債権を債権譲渡登記する場合には、乙は、その内容と対象となる金融機関に関し、予め甲の書面による同意を取得するものとする。

（譲渡・所有権移転）

第５条　乙は、乙が本施設の所有権を原始的に取得する契約を建設企業と締結するものとし、譲渡・所有権移転予定日に本施設および付属初度設備を甲に譲渡・所有権移転する。なお、引き渡しは乙の本施設等の竣工確認の日から６月以内に乙が未使用の状態にて行われるものとする。

（賃貸借による運営・維持管理）

第６条　乙は、運営・維持管理業務期間中、甲から本施設および付属初度設備を賃借し、本契約に規定される条項に従い本施設の運営・維持管理を行う。

第３章　本施設の設計

（設計業務）

第７条　乙は、別紙２の１整備事業に示す本施設ならびに付属初度設備の建設・整備に必要な設計を行う。

（設計仕様）

第８条　乙は、本施設および付属初度設備が運営・維持管理業務期間後においても引き続き長期にわたり使用されることを考慮し、地域交流センター等事業者と共同し、躯体および基礎等の主要構造部分の品質・耐久性が十分確保されるよう、基本計画書を作成し、甲に提出してその承認を受け、その基本計画書に従い設計を行う。また、設計にあたっては、「環境基本法（平成５年法律第９１号）」等関係法令に基づく環境への配慮および環境負荷低減を十分に考慮し、建築材料・工法の選定や建設により発生する廃材削減と処理を工夫する。

（事業場所等）

第９条　本事業を実施する場所等は、次のとおりとする。

(1) 事業場所：鯖江市本町２丁目２番

(2) 区域面積：約３，７００ ㎡

(3) 地域地区等：用途地域　　商業地域・近隣商業地域
　　建ぺい率　　８０％
　　容積率　　２００・３００・５００％
　　防火・準防火地域
　　日影規制有り（北側に第１種住居地域有り）

（設計業務責任者の通知）

第１０条　乙は、設計業務の責任者を、設計企業に設置させ、資格証を添付し実施体制と合わ

せて、設計着手前に甲に通知する。

（設計業務進捗状況の報告）

第１１条　乙は、設計企業に対して設計を実施させ、業務の進捗状況を月次および甲の要請に応じ、甲に報告する。

（設計業務の完了届）

第１２条　乙は、基本設計完了後および実施設計完了後、直ちに各々別紙３記載の設計図書を甲に提出し、甲は、提出された設計図書を基本計画書ならびに乙の提案書に基づき確認する。

２　乙は、別紙３記載の設計図書提出後、１４日以内に甲からの書面による確認が行われなかった場合、甲による確認が行われたものとみなし、次の工程に進むことができる。

（設計変更）

第１３条　甲は、自らの責に帰する事由において必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができる。乙は、甲からの書面受領後１４日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合については、変更期間につき第２６条第２項に基づく甲乙の協議が整った場合に限る。また、設計変更に伴い増減される契約金額および支払方法につき第２７条第２項に基づく甲乙の協議が整った場合に限る。

２　甲は、乙の責に帰する事由において必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができ、乙はこれに従うものとする。乙は、甲からの書面受領後１４日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合の変更期間については、第２６条第２項に基づくものとする。また、設計変更に伴い増減される契約金額および支払方法については、第２７条第３項に基づくものとする。

３　甲は、甲乙いずれの責にも帰すことができない事由により設計変更が必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができ、乙はこれに従うものとする。乙は甲からの書面受領後１４日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。また、甲乙いずれの責にも帰すことができない事由で乙が書面により設計変更の申し入れを行う場合は、甲はその必要性を検討の上、１４日以内に検討結果を乙に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合の変更期間については、第２６条第２項に基づくものとする。また、設計変更に伴い増減される契約金額および支払方法については、第２７条第２項に基づくものとする。

（設計変更に伴う建設期間および契約金の変更）

第１４条　前条の規定に基づき設計変更が行われた場合、甲は第２６条第２項の規定に従い必要な建設期間の変更を行うとともに、第２７条第２項および第３項の規定に従い当該変更に伴う契約金額の増減を行う。

（設計変更の制限）

第１５条　乙は、甲の承認を得た場合を除き、第１２条の規定に従い甲の確認を受けた設計内容を変更できない。

２　乙が、乙の都合により甲の承認を得て行う設計変更で必要となる追加費用は、乙が負担する。

（著作権）

第１６条　乙は、別紙３記載の設計図書（付属初度設備のカタログを除く。）について、著作権を甲に無償で譲渡するとともに、甲に対して著作権人格権が行使されないよう措置する。

第４章　本施設の建設

（建設業務）

第１７条　乙は、前章の規定により実施した設計に基づき、別紙２の１整備事業にある本施設および付属初度設備の建設・整備を行う。

（請負契約）

第１８条　本施設および付属初度設備の建設・整備にあたっては、乙は建設企業と請負契約を結ぶこととし、その契約書の写しを甲へ提出する。

２　乙は、建設企業に対して工事の全部もしくはその主たる部分または他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して第三者に委託し、または請け負わせることを認めてはならない。

（建設期間）

第１９条　乙は、別紙１に基づき工事を実施する。ただし、甲の許認可等、乙の責に帰することのできない事由に起因する遅延については別途、甲と協議を行う。

（関係法令等の遵守）

第２０条　乙は、建設企業に対し、関係法令を遵守させるとともに、建築工事安全施工技術指針（平成７年５月２４日付け建設省営監発第１３号）、建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成５年１月１２日付け建設省経建発第１号）、ならびに建設副産物適正処理推進要綱（平成５年１月１２日付け建設省経建発第３号）等の関係要綱、各種基準等を遵守して工事を施工させるものとし、建設企業がこれらに違反した場合は、その全ての責を負う。

（近隣対策）

第２１条　乙は、建設企業に対し、自己の責および費用負担において、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他建設企業が行う工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の中で、近隣への対応を実施させる。なお、乙は、近隣への対応について、建設企業からの報告に基づき甲に対して、事前および事後にその内容および結果を書面で報告する。また、甲は、乙からの報告に基づき特に処置を必要と判断する場合は乙に協力するものとする。この処置に伴い発生する増加費用の負担については甲乙協議して定める。

（施工計画書）

第２２条　乙は、建設工事着手に先立ち、詳細工程表を含む施工計画書を別紙４に規定する書類とともに地域交流センター等事業者と共同して、合せて一つのものとして建設企業に作成させ、甲に提出して承認を得る。

（工事記録の整備）

第２３条　乙は、工事現場に工事記録を常に整備するよう建設企業に指示する。

（着工前業務）

第２４条　乙は、設計企業および建設企業に対し建設工事着手に先立ち、次の各号に定める業務を行わせる。

(1)　建築確認申請等建築工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施する。

(2)　着工の前に周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。また、第２１条に基づく近隣対策を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解、安全を図る。

２　甲は、乙、設計企業および建設企業が行う前項第１号で定める申請業務に対し必要な協力を行う。

（建設期間中の業務）

第２５条　乙は、建設期間中に建設企業に対し、次の各号に定める業務を行わせる。

(1)　乙が設計企業に作成させた設計図書および建設企業に作成させた施工計画に従って工事を実施する。

(2)　乙は、建設企業に工事施工状況を適時報告させ、甲に報告する。甲から要請があれば施工の事前説明および事後報告を行わせる。甲は、乙と建設企業が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、何時でも乙および建設企業立ち会いの上で工事現場において施工状況の確認ができる。

(3)　乙は、第２１条に基づく近隣への対応については万全を期すよう建設企業に指示する。また、工事を円滑に推進できるように必要な工事状況の説明および調整をこれらの者に対し十分行う。

(4)　乙は、本契約に規定する付属初度設備の搬入・設置にあたっては、建設企業に対し、所定の位置に搬入・設置させる。

(5)　工事監理業務の内容は、次のとおりとする。

ア　乙は、工事監理業務を設計企業の責において実施させる。

イ　設計企業は、工事監理者を設置し、乙を通じ工事着手前に甲に通知する。

ウ　工事監理者は、工事監理の状況を乙を通じ甲に適時報告し、甲の要請により乙の指示があれば、随時報告を行う。

エ　甲への竣工検査報告は、乙が行う。

(6)　その他

ア　乙は、建設期間中に別紙５に定める書類を地域交流センター等事業者と共同して、合わせて一つのものとして建設企業に作成させ、該当事項に応じて遅滞なく甲に提出する。

イ　乙は、事業場所を善良な管理者としての注意義務をもって管理する。

2　乙は、建設企業に対し資源の有効な利用の促進に関する法律（平成３年法律第４８号）に基づき、本施設の建設・整備を行わせるものとする。

（建設期間の変更）

第２６条　乙は、乙の責に帰すことのできない事由により、建設期間の延長を必要とし、その旨を甲に請求した場合は、延長期間を甲乙の協議で決定した上で、甲は建設期間の延長を認める。

2　第１３条の規定に基づき設計変更をする場合の建設期間については、必要があれば甲乙が協議しこれを変更する。

3　第１項および前項に基づく建設期間の延長期間について、甲と乙との協議が整わない場合には、甲が合理的な期間を定め、乙はこれに従うものとする。

（設計変更および建設期間の変更に伴う費用負担等）

第２７条　前条第１項の規定に基づき建設期間の延長が認められ、当該建設期間の延長に伴い追加費用の負担を乙が請求した場合は、追加費用の金額および支払方法について甲乙が協議して定めた上で、甲は追加費用を負担する。

2　第１３条第１項ならびに第３項の規定に基づき設計変更をする場合は、当該設計変更に伴い必要となる建設期間の変更に係る費用の増減も含め、契約金額の変更が行われるものとする。変更額および変更に係る支払方法については、甲乙が協議して定めた上で追加費用がある場合には甲はこれを負担する。

3　第１３条第２項の規定に基づき設計変更をする場合の当該変更に伴う追加費用については、乙が負担するものとする。

4　第１項および第２項に基づき、増減される契約金額および支払方法について、甲と乙との協議が整わない場合には、甲が合理的な金額および方法を定め乙に文書にて通知し、乙はこれに従う。

（甲による本事業の実施状況の監視・監査および説明要求）

第２８条　甲は、乙が本契約に基づき建設業務等を履行していることを確認するため、定期的および必要の都度、随時に監視および監査を実施でき、その都度乙に説明を求め、報告を受けることができる。

2　建設期間中に乙の建設・整備する本施設および付属初度設備の水準が設計図書の仕様を満たさないことが判明した場合は、甲は乙に対して是正勧告を行い、是正策の速やかな提出および実施を要求でき、乙はこれに従わなければならない。

3　乙は、建設期間中、乙が実施する本施設の検査または試験について、甲に対し事前に書面にて通知する。甲は当該検査または試験に立ち会うことができる。

4　甲は、第１項または前項による甲の監視・監査または立会いの実施を理由として、本施設の建設・整備の全てまたは一部につき、何ら責を負うものではない。

（工事の中止）

第２９条　甲は、必要があると認める場合は、その理由を添えて乙に書面で通知し、本施設の工事の全てまたは一部を中止させることができる。

２　甲は、前項の規定により工事の施工を一時中止させた場合、必要があれば建設期間を変更する。

３　甲は、当該工事の中止が乙の責に帰する事由による場合を除き、①乙が工事の再開に備え工事現場を維持し、または作業員、建設用機械・器具等を保持するために必要となる費用、②工事の一時中止に伴い発生する増加費用、③工事の再開のために必要となる準備費用および④工事の一時中止により乙が被る損害額について、乙と協議の上それらに必要な合理的金額を負担する。

（第三者に及ぼした損害）

第３０条　工事の施工に伴い、第三者に損害を及ぼした場合、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

２　本事業の工事の施工に伴い、通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼした場合には、甲がその損害を負担する。ただし、その損害のうち工事の施工につき乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、乙が負担する。

３　乙は、自らまたは建設企業に対して建設期間中第三者に及ぼした損害の賠償を賄うため、別紙６の１（３）に規定する保険に加入し、または加入させる。

（不可抗力による損害）

第３１条　乙は、建設期間中に不可抗力により、本施設、仮設物または工事現場に搬入済みの工事材料その他建設用機械・器具等に損害が生じた場合および本施設が設計図書に従い建設･整備できなくなったために追加費用が生じる場合は、直ちにその状況を書面にて甲に報告する。

２　甲は、前項の報告を受けた場合は、直ちに調査を実施し、損害の状況および見込まれる復旧費用・追加費用に関する甲の調査結果を乙に書面にて通知する。一方、明らかに保険で填補されうる場合には乙は同時に損害査定手続きに入り、求償手続き・復旧の可能性とその影響度等を甲に対し書面にて通知する。

３　第１項の損害（ただし、そのうち乙が善良なる管理者としての義務を怠ったことにより生じた拡大損害等の部分を除く。）およびその復旧に係る費用は、別紙６に定める保険金の給付があった場合は、その給付額を控除した上で１００分の１を乙が負担し、残りは甲が負担する。ただし、復旧に際し乙の責に帰すべき事由により必要な費用がある場合には、この費用は乙が負担する。

（履行保証）

第３２条　乙は、別紙６に従い、建設企業またはその構成員に対して建設請負金額の１０％に相当する金額の甲の満足する内容の履行保証保険の付保、または同等の保証契約を締結させ、その写しを甲が指定する期限までに甲に提出する。

2　履行保証保険等の有効期間は、本施設の建設期間全体（延長された場合は延長後の期間を含む。）とする。

3　第１項に規定する保証行為が履行された場合には、乙は甲と事業継続の前提で協議を行う間、別途建設を請け負う者の選定を行うものとする。

（本施設の竣工検査および竣工確認等）

第３３条　竣工検査および竣工確認は、次項および第３項の規定に基づき実施する。ただし、それらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しない。

2　乙は、次の手順で竣工検査を実施する。

(1)　乙は、乙の責および費用負担において、竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等を実施する。

(2)　竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等の実施については、それらの実施日の７日前までに甲に書面で通知する。

(3)　甲は、乙が実施する竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等に立ち会うことができる。

(4)　乙は、甲に対して竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

3　甲は、乙による前項の竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等の終了後、本施設および付属初度設備について、次の方法により竣工確認を実施する。

(1)　甲は、建設企業および工事監理者の立会いの下で、竣工確認を実施する。

(2)　前号の竣工確認は、甲が確認した別紙３の設計図書との照合により実施する。

(3)　乙は、機器・器具・備品等の取扱いに関する甲への説明を前項の試運転とは別に実施する。

4　甲は、前項の規定に基づく竣工確認をしたときは、乙にその旨を書面にて通知し、乙から別紙７記載の書類を受領したときは、乙に速やかに竣工確認書を交付する。なお、本施設の建設・整備についての竣工確認書が乙に交付されない限り、本施設の甲への譲渡・所有権移転ならびに運営・維持管理業務は実施されない。

5　乙は、別紙７記載の書類（付属初度設備カタログ、保証書を除く。）について、甲に対して著作権および著作者人格権が行使されないよう措置する。

6　甲は、第２項および第３項の竣工検査、竣工確認の実施を理由として、本施設および付属初度設備の建設・整備の全部または一部について何ら責を負うものではない。

（運営・維持管理体制の整備および確認）

第３４条　乙は、次の手順で運営・維持管理体制を整える。

(1)　乙は、運営・維持管理業務開始日の２月前までに、第４９条に規定する事業計画書を作成し甲に提出する。

(2)　乙は、賃貸借契約の締結までに、自己の責および費用負担において、本施設の運営および維持管理に必要な体制を整える。

(3)　乙は、第１号の規定に定める事業計画書に従い、第４２条に規定する用途で本施設を運営・維持管理することが可能となった時点で、甲に対し書面にて通知を行う。

２　甲による運営・維持管理体制の確認は、次のとおりとする。

(1)　甲は、運営・維持管理業務開始日の２月前までに、乙より事業計画書を受領する。

(2)　甲は、賃貸借契約を締結するまでに、前号で受領した事業計画書に規定する乙の運営・維持管理体制の確認を行う。

(3)　甲は、下記２項目の完了後、乙に速やかに運営・維持管理体制確認書を交付する。

ア　甲は、乙作成の事業計画書に基づき、書面にて通知された運営・維持管理体制を検討して、運営・維持管理体制を確認する。

イ　乙は、運営・維持管理業務期間中、別紙６の２に規定する保険に加入し、その保険証券の写しまたは加入を証明する書類を甲に提出する。

(4)　前号に規定する運営・維持管理体制確認書が乙に交付されない限り、本施設および付属初度設備の譲渡・所有権移転は行われず、乙への本施設および付属初度設備の賃貸借も開始されない。

(5)　甲は、第２号および第３号に定める運営・維持管理体制の確認ならびに運営・維持管理体制確認書の交付を理由として、運営・維持管理体制の整備について何ら責を負うものではない。

（瑕疵担保）

第３５条　甲は、乙より譲渡・所有権の移転を受けた本施設および付属初度設備に瑕疵があるときは、乙に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を要求することができない。

２　前項の規定による瑕疵の修補または損害賠償の請求は、第３６条に規定する本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転から建物については１０年以内、付帯の設備・機器および付属初度設備については１年以内に行わなければならない。

３　甲は、本施設および付属初度設備が第１項に規定する瑕疵により滅失または毀損したときは、前項に規定する期間内で、かつ、その滅失または毀損を甲が発見した時から６月以内に第１項に規定する権利を行使しなければならない。

４　乙は、第１項、第２項および前項に基づく瑕疵の修補および損害の賠償を甲に対し確実に実行できるように建設企業から保証を取り付ける等、瑕疵担保責任を履行できる態勢を整備しなければならない。

第５章　本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転

（譲渡・所有権移転）

第３６条　乙は、第３３条第４項に規定する本施設の建設に係る甲の竣工確認書および第３４条第２項に規定する運営・維持管理体制確認書を得た上で、譲渡・所有権移転予定日に本施設および付属初度設備を甲に譲渡・所有権移転する。また譲渡・所有権移転予定日は、第２６条に規定する工期の延長が認められた場合、認められた工期の延長日数と同日数延長される。

（譲渡・所有権移転手続）

第３７条　乙は、別紙８に規定する「本施設および付属初度設備の譲渡・所有権移転方法および移転手続」に従い、本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転手続を行う。

（遅延損害金）

第３８条　乙は、乙の責に帰すべき事由により譲渡・所有権移転予定日に譲渡・所有権移転ができない場合は、施設整備費に対し、遅延日数に年８．２５％の割合で計算した遅延損害金を甲に支払う。ただし第２６条の規定に基づき、工期が延長された場合には、新たに設定された譲渡・所有権移転予定日に対して上記の規定を適用する。

（建物の登記）

第３９条　乙は、甲から委任を受け、譲渡・所有権移転後速やかに甲名義での建物の表示登記および保存登記を行う。

２　乙は、登記手続の実施後速やかに、甲に対し所有権移転登記申請受理書を提出する。

（建物登記に係る費用負担）

第４０条　甲は、土地家屋調査士費用、司法書士費用等、前条に規定する登記に係る合理的な費用を負担する。

第６章　本施設および付属初度設備の賃貸借

（賃貸借契約の締結）

第４１条　甲と乙は、本契約とは別に、本契約末尾に添付する様式にて本施設および付属初度設備に関する賃貸借契約を本施設および付属初度設備の譲渡・所有権移転前に締結する。当該賃貸借契約の中では、本章の項目に加えて次の事項について規定する。

(1)　貸借物件
(2)　許認可および届出等
(3)　賃貸借の期間
(4)　契約保証金
(5)　賃借料の支払い
(6)　転貸および賃借権譲渡の禁止
(7)　貸借物件の管理
(8)　第三者に対する損害賠償

(9)　光水熱費等の負担
(10)　貸借物件の維持管理および修繕
(11)　法令変更等への準用
(12)　貸借物件の原状変更
(13)　公租公課
(14)　損害保険
(15)　住所等の変更届
(16)　立入点検
(17)　甲による運営事業の実施状況のモニタリング
(18)　乙の契約違反等による契約の解除
(19)　乙による契約の解除
(20)　不可抗力
(21)　原状回復義務

（用途）

第４２条　乙は、貸借物件をケアハウスの用途に使用し、その他の用途には使用しないものとする。ただし、本施設の効用を高めるもの、または公共性を有するものとして甲が認めた場合はこの限りでない。

２　前項の規定に基づき、乙が貸借物件を使用して行う運営事業は、本事業の募集要項等ならびに乙の提案書の内容を満たすとともに、ケアハウスの入居者に日常生活上必要な便宜を供与し、健康で明るい生活を送れるようにすることにより、高齢者福祉の増進に資することを十分理解し、その趣旨を運営に適切に反映しなければならない。また当該ケアハウスは、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同様の介護サービスを提供するものとする。

（賃貸借の期間）

第４３条　賃貸借の期間は、運営・維持管理業務開始日から運営・維持管理業務期間満了日までとする。

（賃借料）

第４４条　貸借物件の賃借料は、別紙９に定めるとおりとする。ただし、ケアハウスの運営・維持管理業務開始後６月の間は、運営ならし期間として実入居者から徴収する管理費の合計相当額のみを賃借料とする。

２　乙は、第４３条に規定する運営・維持管理業務開始日から賃貸借契約に基づき乙が賃借物件を賃貸借する期間中、甲に賃借料を支払うものとする。

３　前項の期間が満了した後も、当該契約を更新する場合には、甲乙で協議の上、新たな賃借料の額を定めることができる。

４　賃借料は、前項で定めた期間中は原則として変更しない。ただし、近隣地の賃借料または借家料の変動、その他経済情勢の変動等やむを得ない事情が認められる場合に限り、甲乙で

協議の上、新たな賃借料の額を定めることができる。

第７章　本施設の運営・維持管理

（本施設の運営・維持管理）

第４５条　乙は、別紙２の２運営・維持管理事業に基づき本施設を第４２条の規定により運営するとともに、本施設および付属初度設備が機能を十分発揮できるようにするとともに、合理的な耐用年数の期間中良好な状態に維持できるように、乙の責および費用負担において建物・建物設備等の点検・保守・修繕・取替・清掃等を行う。

（維持管理業務の委託）

第４６条　乙は、乙が行う維持管理業務については、その全部または一部を第三者に委託または請け負わせることができる。ただし、乙は、事前に甲に届け出て書面による承認を得るものとする。甲は、合理的な理由がある場合を除き承認を拒まないものとする。

２　前項の規定により受託または請け負った第三者が行った行為は、乙が行ったものとみなす。

（維持管理業務の種別）

第４７条　維持管理業務の種別は、次のとおりとする。

(1)　建物保守管理業務（機能維持のための日常修繕を含む。）
(2)　設備保守管理業務（機能維持のための日常修繕を含む。）
(3)　清掃業務
(4)　保安警備業務
(5)　環境衛生管理業務

（業務の範囲）

第４８条　乙が行う運営・維持管理業務の範囲は、別紙２の２運営・維持管理事業の業務とする。

（事業計画書）

第４９条　乙は、運営・維持管理業務に係る仕様等について、業務範囲、運営体制、実施方法、甲による履行確認手続き等を明確にした事業計画書を運営・維持管理業務開始日の２月前までに作成し、甲に提出する。

２　事業計画書は、合理的な理由に基づき甲または乙が請求し双方が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

（運営・維持管理計画および業務計画）

第５０条　乙は、事業計画書に基づき年度運営・維持管理計画および業務種別毎の業務計画を作成し、運営・維持管理業務開始日までに、およびそれ以後は毎事業年度の開始前に、甲の承認を得た上で、当該年度運営・維持管理計画および業務計画に従って運営・維持管理業務を実施する。

２　乙は、年度運営・維持管理計画または業務計画を変更する場合には、あらかじめ甲の書面による承認を得なければならない。

３　甲が事業年度の途中で年度運営・維持管理計画または業務計画の変更を求めた場合、当該変更による運営・維持管理体制や維持管理費用の変更を含めて甲乙協議の上、所要の変更を行う。

（業務遂行上の留意点）

第５１条　乙は、本契約に規定される業務の範囲内で、次の事項に留意することとする。

(1)　乙は、本施設利用者等への配慮と福祉施設としての環境を損なわないよう、作業時間、作業時期、作業方法等について、甲および当該施設の運営担当者との間で十分に協議・調整すること。

(2)　乙は、環境への負荷低減および配慮の観点より省資源・省エネルギーに努め、廃棄物の抑制にも努めること。

(3)　乙は、ライフサイクルコストの削減に努めること。

(4)　乙は、本施設利用者等が常に快適に過ごせる環境を保つこと。

(5)　乙は、運営・維持管理業務に乙の創意工夫を活かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

（建物・建物設備の保守管理業務）

第５２条　乙が実施する建物・建物設備の日常保守管理業務の範囲・内容等は、事業計画書において規定する。

２　乙は、施設の利用に支障を与えないように、効率的に建物・建物設備の日常保守管理業務を実施する。

３　建物・建物設備の日常保守管理業務における遵守事項は、次のとおりとする。

(1)　乙は、業務にあたり建物・建物設備、構築物および付属初度設備等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、乙は甲に速やかに連絡し、その指示に従い乙の負担で原状回復する。

(2)　建物・設備の日常保守管理業務に伴う費用は、乙の負担とする。

（清掃業務）

第５３条　乙が実施する清掃業務の範囲・内容等は、事業計画書において規定する。

２　乙は、本施設の利用に支障を与えないように、効率的に清掃業務を実施する。

３　清掃業務における遵守事項は、次のとおりとする。

(1)　乙は、第５０条により清掃業務計画を作成するにあたっては、甲と十分に協議し、清掃業務の実施が本施設の利用に支障を与えないよう十分配慮する。

(2)　乙は、作業にあたり建物、建物設備、構築物および付属初度設備等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、乙は甲に速やかに連絡し、その指示に従い乙の負担で原状回復する。

(3)　乙は、廃棄物を甲の基準に従って分別し、所定の廃棄物処分施設に運搬する。

(4)　廃棄物処理に伴う費用は、乙の負担とする。

（保安警備業務）

第５４条　保安警備業務は機械警備を標準とし、異常の発生に際して、乙は速やかに現場の確認、関係者への通報連絡等を行う。

２　保安警備業務は福祉複合施設全体で一括して行う。乙はケアハウスに係る保安警備業務を地域交流センター等事業者に委託し、その対価を支払うものとする。

３　保安警備業務の具体的な業務の内容は、事業計画書において規定する。

（環境衛生管理業務）

第５５条　乙が実施する環境衛生管理業務の範囲・内容等は、事業計画書において規定する。

２　乙は、施設の利用に支障を与えないように、効率的に環境衛生管理業務を実施する。

３　環境衛生管理業務における遵守事項は、次のとおりとする。

(1)　乙は、第５０条により環境衛生管理業務計画を作成するにあたっては、甲と十分協議し、環境衛生管理業務の実施が本施設の利用に支障を与えないよう十分配慮する。

(2)　乙は、作業にあたり建物、建物設備、構築物および付属初度設備等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、乙は甲に速やかに連絡し、甲の指示に従い乙の負担で原状回復する。

(3)　乙は、廃棄物を甲の基準に従って分別し、甲の指定する廃棄物処分施設に運搬する。

(4)　廃棄物処理に伴う費用は、乙の負担とする。

（運営・維持管理業務細則）

第５６条　乙は、運営･維持管理業務にあたる業務･作業従事者に関して次の事項を遵守する。

(1)　乙は、運営・維持管理業務にあたっては、適切で丁寧な業務・作業を実施できるよう業務遂行に最適と思われる業務・作業従事者を選定すること。

(2)　乙は、資格が必要な業務には、有資格者を選定し、事前に甲にその氏名および資格を通知すること。

(3)　乙は、業務・作業従事者が本施設利用者等に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督すること。

(4)　乙は、作業にあたって、本施設利用者等の注意喚起のため、作業の内容を明示した看板を要所に表示し、作業従事者は、作業服の胸に名札を付けること。

２　報告・協議等は、次の手順による。

(1)　乙は、ケアハウスの運営責任者を定め、この責任者による業務遂行状況の確認を経て、事業計画書に定める報告時期・内容に基づき、甲に業務の実施状況を報告しなければならない。

(2)　乙は、本施設の運営・維持管理業務に関し協議が必要と判断する事項については、甲に対して、事前に協議を申し出なければならない。

(3)　乙は、各業務の記録を保管し、甲の求めに応じて速やかに提出できるようにしておかなければならない。

３　乙は、運営責任者に必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施させ、緊急時の関連機関への連絡等を行わせなければならない。

４　乙は、運営責任者に業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を期し、万一事故により器物の損傷、作業従事者または本施設利用者等への被害が生じた場合は、適切で迅速な対応を取らせなければならない。

（建物および設備の大規模修繕業務）

第５７条　第３５条に規定する瑕疵による修補ならびに第５２条に規定する建物および建物設備の保守管理業務以外の、建物および建物設備の一部または全部を修繕・更新する大規模修繕業務は本契約の対象外とする。

（第三者に及ぼした損害）

第５８条　運営・維持管理業務の遂行中、乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を及ぼした場合は、乙はその損害を賠償する。 甲は負担の責を一切負わない。

２　乙は、運営・維持管理業務期間中、別紙６の２に定める保険に加入する。

（異常発生時の対応）

第５９条　乙は、建物設備および付属初度設備の異常等の理由で本施設の運営・作業従事者または甲の担当者から要請を受けた場合には、運営・維持管理業務外であっても関連業務の責任者または作業従事者を速やかに現場に急行させ、異常個所の修理復旧等を行わせる。この場合の増加費用は、甲の負担とする。ただし、建物・建物設備の瑕疵、日常保守点検の不良等、乙の責に帰すべき事由がある場合には、乙が負担する。

（運営・維持管理業務の実施状況に関するモニタリング）

第６０条　甲は、乙が第５０条の規定に基づき運営・維持管理業務を遂行していることを確認するため、モニタリングを次のとおり行う。

(1)　甲は、第５６条２項による報告をもとに、乙の業務遂行状況を確認する。

(2)　前項の規定による他、甲は乙が実施する運営・維持管理業務につき、定期的および必要の都度、随時にモニタリングを実施できる。

２　前項による甲の確認、モニタリング等の結果、乙の提供する運営・維持管理の水準が募集要項等および乙の提案書に従い、本契約で定める甲の要求水準を充足しないことが判明した場合、甲は乙に対して別紙１０の段階評価のレベル規定により改善要求措置を行うものとする。

３　甲は、第１項による甲のモニタリングの実施を理由として、本施設の運営・維持管理の全部または一部について、何ら責を負うものではない。

（業務報告書）

第６１条　乙は、別紙１０により業務報告書を定期的に作成し、遅滞なく甲に提出する。業務報告書は、年度毎に少なくとも１回、年度末日から３０日以内に、当該年度における業務実施状況、問題の発生状況、甲から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等を具体的に記載して、甲に提出する。

第８章　甲のサービス購入費の支払い

（サービス購入費の種類）

第６２条　サービス購入費の種類は、「施設整備費」とする。

（施設整備費）

第６３条　甲は、次に定める金額および時期により施設整備費を乙に支払う。

(1)　本施設および付属初度設備の買取合計金額は、次のとおりとする。

	金　　額
買取価格	４５０，０００，０００円
消費税および地方消費税	２２，５００，０００円
合計	４７２，５００，０００円

(2)　甲は、施設整備費を本施設および付属初度設備の乙からの譲渡・所有権移転後、平成１７年度中に一括で乙に支払う。

第９章　契約期間、契約の中途解除および契約の終了

（契約期間）

第６４条　本契約は、本契約締結日から効力を生じ、平成３７年３月末日をもって終了する。

２　甲ならびに乙が事業期間終了後、引き続いて本契約を継続しようとするときは、前項で定める契約期間が満了する１年前までにこの旨を申し出て、甲と乙との協議により、必要な場合、契約条件を調整し、延長できるものとする。

３　本契約の終了もしくは自動更新される場合は、賃貸借契約も終了もしくは自動更新されるものとする。

（契約終了時の措置）

第６５条　乙は、本契約が終了する場合には、甲が本施設を継続して使用できるように、甲に対し、運営・維持管理に必要な事項を説明するとともに、運営・維持管理のために必要な操作手順書、申し送り事項、その他必要な資料を乙の費用負担により提供する。また、乙は引継ぎに必要な協力を行う。

２　乙は、前項の資料について、著作権を甲に無償で譲渡するとともに、甲に対して著作者人格権が行使されないよう措置する。

３　乙は、運営・維持管理業務期間満了に際しては、本施設について通常の使用に伴う磨耗、劣化等を除き、甲が継続的使用するに足るための施設水準を確保する。

４　甲は、本契約の終了前に本施設の状態を検査し、前項の水準を満たすことを確認する。

５　乙は、前項の甲の検査の結果、第３項の水準を満たさないと客観的に認められた部分につ

いては、速やかに補修し、再度前項に規定する甲の検査を受ける。

（乙の債務不履行による契約の中途解除）

第６６条　甲は、本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前において、次の各号に掲げる事由が発生した場合には、乙に対し、書面による通知をした上で、本契約の全部を解除することができる。

(1)　乙が別紙１に定めた建設工事に着手すべき期日を過ぎても建設工事に着手せず、相当の期間を定めて催告しても当該遅延について、甲が満足すべき合理的な説明が乙からないとき。

(2)　乙の責に帰すべき事由により、譲渡・所有権移転予定日に本施設および付属初度設備の譲渡・所有権移転ができず、相当の期間を定めて催告したにも拘らず実現することができないか、またはその見込みがないと合理的に判断されるとき。

(3)　乙が本契約に係る重要契約義務に違反し、その違反により本契約の目的を達成することが困難であると合理的に認められるとき。

２　甲は、本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転後において、以下の事由が発生した場合には、乙に対し、一定の期間を定めて催告したのにも拘らず是正されない場合には書面による通知の上で、本契約の全てを終了させることができる。

(1)　乙が貸借物件を第４２条第１項の用途に従って使用しないとき、または必要な許認可の取消しその他の事由により第４２条第１項の用途に従って使用できなくなったとき。

(2)　乙の責に帰すべき事由により第４３条に規定する賃貸借期間の開始後３月以上にわたり運営事業が開始できないとき。

(3)　第４４条に規定する賃借料の支払を３月以上怠ったとき。

(4)　乙が第６０条の改善要求措置に従わず、かつ甲が相当の期間を定めて催告しても、当該状態が改善されないとき。

(5)　前各号のほか、乙が本契約または賃貸借契約に係る重要契約義務に違反し、かつ甲が相当の期間を定めて催告しても、当該違反の状態が改善されないとき。

３　本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転の前後を問わず、次の事由が発生した場合には、甲は乙に対して書面による通知の上で、本契約の全てを解除することができる。

(1)　乙が事業を放棄したとき。

(2)　乙の評議員会および理事会において破産、解散その他これらに類する法的整理手続申立の決議がなされ、または所轄官庁の解散命令があったことにより、本契約に基づく事業の継続が困難となったとき。

(3)　乙またはコンソーシアムのメンバー企業の財政状態が著しく悪化し、本契約に基づく事業の継続が困難と合理的に判断されるとき。この場合において著しい悪化とは、複数年にわたる累積損失や協力企業、職員等に対する対価・給与等の支払い遅延等が生じ、継続的なサービス提供が難しいと合理的に判断される財政状態をいう。

(4)　乙が甲に提出する書類に著しい虚偽記載を行ったときおよび監査済財務諸表において

適正意見が付されなかったとき。

4　甲は、乙の損害賠償等について、次の各号の措置を講じる。

(1)　第１項または前項の規定により本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前に乙の責に帰すべき事由で本契約を解除した場合には、次の措置を講じる。

ア　乙は、甲に対し、施設整備費の１０％に相当する額を違約金として支払う。ただし、甲は、これにより回復されない損害がある場合には、その部分について乙に対し損害賠償を請求することができる。

イ　本施設の建設・整備が進行しており、当該出来形部分を甲が契約解除の後に利用する場合には、甲は当該出来形部分を買い受けることができる。

ウ　イの買受金額については、甲乙が協議の上、決定し、甲は当該買受金額を本契約に規定された支払期日の施設整備費部分の金額を調整して当該期日に支払う。

エ　乙がアの違約金または損害賠償（以下本項において「違約金等」という。）を支払わない場合、甲は違約金等相当額の買受金額の支払いを差し止めまたは違約金等と相殺することにより買受金額の支払いの全部または一部にあてることができる。

(2)　第２項または前項の規定により本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転後に乙の責に帰すべき事由で本契約を解除した場合には、次の措置を講じる。

ア　乙は、甲に対して賃借料の１２月分を支払わなければならない。 ただし、当該解除後１２月以内に乙または乙以外の第三者が甲から貸借物件を新たに賃借する期間が生じた場合には、当該新たな賃貸借から甲が得た賃借料相当額については、乙が甲に対して支払うべき額から控除する。

イ　甲は、施設整備費については、第６３条の規定により支払うこととする。

（甲の債務不履行による契約の中途解除）

第６７条　甲は、甲自らが本契約に基づく支払いを遅延した場合、支払われるべき金額につき、支払期日の翌日から支払った日までの遅延日数に応じ、年８．２５％の割合で計算した額を、乙に対し遅延損害金として支払う。

2　乙は、甲が本契約の重要な義務に違反し、かつ乙の書面による通知の後、６０日以内に当該違反を是正しない場合、甲に対し書面による通知の後、本契約を解除することができる。

3　前項の規定による乙の本契約解除が、本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前であって、かつ本施設の出来形部分があるときは、甲の買受金額およびその支払方法について、甲乙が協議の上、支払い額を定め、甲は当該部分を買い受ける。

4　甲は前項の規定による支払いでは填補できない当該契約の早期終了により乙が蒙った損害を賠償する。当該賠償する損害金の項目は、次の各号のとおりとする。

(1)　本契約を履行するために乙が金融機関から借入れた資金の元本。

(2)　本契約の解除に起因して乙が負担するすべての費用に相当する額で、本契約の解除に起因して乙が他の契約を解除または解約した場合において、当該解除または解約により生じる手数料および違約金を含む。

（法令変更または不可抗力による契約の終了）

第６８条　甲または乙の責に帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本契約の締結日以降における法令変更または不可抗力により事業の継続が不可能となった場合、または本契約の履行のために多大の費用を要する場合は、それぞれ第１１章または第１２章の規定に基づき本契約は終了する。

２　前項の規定により本契約が解除された場合で、乙の責に帰すべき事由により本施設および付属初度設備が損傷または紛失しているときは、乙は甲に対し、必要な修復費用の支払いおよび損害賠償を行う。

第１０章　表明保証および誓約

（乙による事実の表明保証および誓約）

第６９条　乙は、甲に対して、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。

(1)　乙による本契約の締結および履行は、乙の目的の範囲内の行為であり、乙が本契約を締結し、履行することにつき法律上および乙の内部規則上要求されている一切の手続を履践したこと。

(2)　本契約の締結および本契約に基づく義務の履行が乙に適用のある法令に違反せず、または乙に適用される判決、決定もしくは命令の条項に違反しないこと。

(3)　本契約は、その締結により、適法、有効かつ拘束力ある乙の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な乙の債務が生じること。

２　乙は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号に掲げる事項を甲に対して誓約する。

(1)　本契約を遵守すること。

(2)　乙が甲に対して有する債権を第三者に譲渡し、またはこれに対して質権を設定その他担保提供する場合には、事前に甲の書面による承認を得ること。ただし、甲は合理的な理由なく、かかる承認を留保または遅延しないものとすること。

(3)　乙は、事業期間の終了に至るまで、毎事業年度の最終日より３月以内に、評議員会および理事会承認に基づいた決算書類とともに本施設についての経営状況を説明できる資料を作成し、甲に提出するとともに、甲に対して監査報告を行うこと。なお、甲は、本施設についての説明資料を公開することができる。

（甲による事実の表明保証および誓約）

第７０条　甲は、乙に対し、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。

(1)　本契約の締結について、鯖江市議会の議決を得ていることおよび本契約の履行に必要

な予算が鯖江市議会において議決されていること。

(2)　本契約は、その締結および前号の鯖江市議会における議決により適法、有効かつ拘束力のある甲の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な甲の債務が生じること。

２　甲は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、本施設の運営に必要な甲の取得すべき許認可を維持することを乙に対して誓約すること。

３　甲は、契約期間中、本契約の本旨に従った債務を履行するために適切な措置を執ること。

第１１章　法令変更

（法令変更による諸事実の通知義務）

第７１条　乙は、本契約の締結日以降の法令変更により、本施設および付属初度設備が設計図書に従い建設・整備できなくなった場合（そのようなおそれが生じた場合を含む。）、または本施設および付属初度設備が本契約および事業計画書で定めた条件に従って運営・維持管理できなくなった場合（そのようなおそれが生じた場合を含む。）は、それら諸事実の詳細内容を書面にて直ちに甲に通知する。

（法令変更による義務）

第７２条　甲および乙は、前条の通知時点以降、本契約に基づく各々の義務が適用法令に違反する場合、履行時における法令違反に該当する契約上の義務は免れる。ただし、甲または乙は、法令変更により相手方に生ずる損害を最小限にするよう努力する。

（法令変更による追加費用の負担）

第７３条　甲は、乙より第７１条に規定する通知を受領した場合で、本契約に特段の定めがある場合を除き、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約、本施設および付属初度設備の設計、建設、運営・維持管理等の変更ならびに追加費用の負担につき乙と協議する。

２　前項に規定する協議に拘らず、法令変更の公布日から１２０日以内に本契約等の変更および追加費用の負担に関する合意が成立しない場合は、甲が法令変更に対する対応方法を乙に書面にて通知し、乙はそれに従い本事業を継続する。この場合における追加費用の負担は、別紙１１に規定する負担割合による。

（法令変更によるサービス購入費の変更）

第７４条　甲および乙は、本契約の締結日以降に法令が変更されたことにより、本施設および付属初度設備の建設・整備に要する費用を変更する必要がある場合は、速やかに本契約、本施設および付属初度設備の設計、建設・整備に係る買受金額の変更について協議する。この場合におけるサービス購入費の変更については、別紙１１を準用し同様の区分および割合とする。

（契約の終了）

第７５条　甲ないし乙は、本契約の締結日以降の法令変更により本事業の継続が困難と判断し

た場合または本契約の履行のために多大な費用を要すると合理的に判断した場合は、いずれかの発意により、協議、合意の上、本契約を終了することができる。

２　前項の規定に基づく本契約の終了が本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前であるときは、甲は出来形部分を検査の上、買受けるものとし、甲は当該出来形部分に係る本契約に規定された施設整備費を買受金額に変更し、第６３条の規定により支払う。

３　買受金額は本契約に規定された支払期日の施設整備費部分の金額を調整して、当該期日に支払う。

第１２章　不可抗力

（不可抗力による諸事実の通知義務）

第７６条　乙は、本契約の締結日以降の不可抗力により、本施設および付属初度設備が設計図書に従い建設・整備できなくなった場合、あるいは本施設および付属初度設備が本契約に従い運営・維持管理できなくなった場合、または本施設および付属初度設備が滅失または毀損した場合は、それら諸事実の詳細内容を書面にて直ちに甲に通知する。

（不可抗力の影響の早期除去）

第７７条　甲および乙は、不可抗力により本契約の全部もしくは一部が履行不能となった場合、または不可抗力により本施設への重大な損害が発生した場合は、協力して当該不可抗力の影響を早期に除去すべく対応する。

（不可抗力による義務）

第７８条　甲および乙は、第７６条の通知時点以降、本契約に基づく各々の義務が不可抗力により履行不能となった場合、当該義務の履行を免れる。ただし、甲または乙は、不可抗力により相手方に生ずる損害を最小限にするよう努力する。

（不可抗力による追加費用の負担）

第７９条　甲および乙は、甲が乙から第７６条に規定する通知を受領した場合は、本契約に特段の定めがある場合を除き、当該不可抗力に対応するために速やかに対応策および追加費用の負担につき協議する。

２　甲は、前項に基づく協議にも拘らず、不可抗力の発生日から６０日以内に対応策および追加費用の負担に関する合意が成立しない場合、甲が不可抗力に対する対応方法を乙に書面にて通知し、乙はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は別紙１２に規定する負担割合に基づく。

（契約の終了）

第８０条　前条に規定する協議にも拘らず、不可抗力発生日より６０日以内に対応策および追加費用の負担に関する合意が成立しない場合、または本契約の履行に多大の費用を要すると合理的に判断される場合、甲は乙へ書面にて通知することにより、本契約を解除することが

できる。

2　前項に基づく契約解除が本施設および付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転前であるときは、甲は出来形部分を検査の上、これを買い受けるものとし、甲は当該出来形部分に係る本契約に規定された施設整備費を買受金額に変更し、第６３条の規定により支払う。

3　第１項に基づく契約解除において、甲または乙は相互に損害賠償請求等を行わない。

第１３章　その他

（補助金申請への乙の協力）

第８１条　乙は、本施設を整備するにあたり、甲が行う国および県の補助金の申請手続に必要となる事項について甲と取り決めを行い、乙は甲の求めに応じて作成した書類を甲に提出する。

（公租公課の負担）

第８２条　本事業に関連して生ずる公租公課は、本契約に特段の定めがあるものを除き、全て乙が負担する。 ただし、本契約締結日以降、甲および乙が予測不可能であると認める新たな公租公課の負担が乙に発生した場合には、その負担について、乙は甲と協議できる。また、消費税または地方消費税の税率が変更された場合には、甲と乙の協議により、それに対応する契約金額の変更を行う。

（契約上の地位および権利義務の譲渡等）

第８３条　甲の事前の承認がある場合を除き、乙は本契約上の地位および権利義務を第三者に譲渡、担保提供またはその他の処分を行うことはできない。また、乙は、建設中または整備中の物件および資材ならびに本施設について担保に提供することはできない。

2　乙は、前項の規定に反し、甲に損害を与えた場合には損害賠償を甲へ支払う。

（秘密保持）

第８４条　甲および乙は、本事業において知り得た相手方の秘密および本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員および従業員、自己の代理人・コンサルタントまたは乙に対して融資を行う金融機関以外の第三者に漏らしてはならない。また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。

2　乙は、前項の規定に係ることで甲に損害を与えた場合には、損害賠償を甲へ支払う。ただし、本事業において知り得る前に既に知っていたものおよび公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責によらず公知となったものおよび正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したものについては、秘密保持義務の対象から除くものとし、法令等により開示が要求され、開示する場合もまた同様とする。

3　乙は、委託、請負、再委託または下請により業務を実施する者に対し、第１項および前項の乙の秘密保持義務と同等の義務を負わせる。

４　第１項の規定に配慮しつつも、本契約はこれを市民に公表する。また事業の遂行過程における甲によるモニタリングの結果も原則これを公開する。

（知的所有権）

第８５条　乙は、特許権等の知的所有権の対象となっている技術等を使用するときは、それに関する一切の責を負う。

２　乙は、甲が本施設および付属初度設備の所有、乙の運営・維持管理業務期間後の運営・維持管理をする場合に、甲に知的所有権に係る問題が生じないよう必要な措置を講じる。

（緊急時の直接連絡）

第８６条　甲は、事業期間中、災害、事故等の緊急事態が生じた場合は、必要に応じ、事業計画書に記載されている担当会社に直接連絡し、業務上の対応を求めることができる。

２　前項の規定による場合には、甲が担当会社へ行った連絡は乙への連絡とみなし、その効果は乙に生じたものとみなす。

（準拠法）

第８７条　本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈されるものとする。

（管轄裁判所）

第８８条　本契約に関する紛争は、福井地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

（解釈）

第８９条　本契約に定めのない事項または本契約の規定に疑義が生じた場合、必要の都度、甲および乙は誠実に協議して定める。

２　本契約、基本計画書、募集要項等および乙の提案書に齟齬がある場合は、本契約、基本計画書、募集要項等、乙の提案書の順に規定が優先する。

（契約の変更）

第９０条　本契約の内容の一部変更は、当該変更内容につき事前に甲と乙が協議の上、別途、変更契約を締結することによってのみこれを行うことができる。

（雑則）

第９１条　本契約に定める請求、要求、通知、報告、申出、承認、勧告、指導、催告、要請および契約終了告知ないし解約は、相手方に対し、特段の定めがある場合を除き、書面により行わなければならない。

２　本契約の履行において甲および乙が用いる計量単位は、本契約に特段の定めがある場合を除き、計量法（平成４年法律第５１号）に定める単位による。

３　本契約上の期間の定めは、本契約に特段の定めがある場合を除き、民法（明治２９年法律第８９号）および商法（明治３２年法律第４８号）の規定による。

４　乙が甲に対して損害金、違約金等の支払義務があるときには、甲はこれらを本契約に基づく甲からの支払金額から控除することができる。

５　乙は、甲から提供された本事業に関する資料等を善良な管理者の注意をもって管理、保管

するものとし、乙は、当該資料等を本事業以外の用途に使用することはできない

本頁以下余白

別紙１　日程表

１	本契約の締結	：鯖江市議会の議決のあった日
２	建設工事着手	：平成１６年　４月１０日
３	本施設の譲渡・所有権移転予定日	：平成１７年　７月２５日
４	運営・維持管理業務期間満了日	：平成３７年　３月３１日

別紙２　乙の事業範囲

１　整備事業（設計・建設業務）

整備対象施設	備　　考
（１）本体施設	ケアハウス本体
（２）付属初度設備	①非常通報装置 ②機械入浴設備 ③居室設備関係 ・居室クローゼット ・暖房洗浄便座 ④共用設備関係 ・介護用リフト（浴室用） ・ガス瞬間湯沸器 ・洗濯設備（洗濯パン）

２ 運営・維持管理事業（施設の賃貸借）

運営・維持管理業務内容	対象範囲	備　　考
ケアハウス運営業務（賃貸借）	●	
建物保守管理業務	●	
設備保守管理業務	●	
清掃業務	●	
保安警備業務（機械警備）	●	※１
環境衛生管理業務	●	

・保守管理には機能維持のための日常修繕も含む。
・凡例　●：乙の負担と責任で行う業務
・※１：保安警備業務は福祉複合施設全体で一括して行う。乙は、ケアハウスに係る保安警備業務を地域交流センター等事業者に委託し、その対価を支払うものとする。

別紙３ 設計に関する提出書類

１　基本設計

（１）設計図：２部

（２）構造計算資料：２部

（３）付属初度設備リスト：２部

（４）付属初度設備カタログ：２部

２　実施設計

（１）設計図：２部

（２）工事費内訳書：２部

（３）数量調書：２部

（４）構造計算書：２部

（５）設備（空調機・ボイラー等）容量計算書：２部

（６）付属初度設備リスト：２部

（７）付属初度設備カタログ：２部

ただし、これらについては、地域交流センター等事業者と共同で各書類を作成し提出すること。

別紙４　着工時の提出書類

１　工事実施体制：２部

２　工事着工届　（工程表を添付）：２部

３　現場代理人および主任技術者等届　（経歴書を添付）：２部

４　承認願（仮設計画書）：２部

５　承認願（工事記録写真撮影計画書）：２部

６　承認願（施工計画書）：２部

７　承認願（主要資機材一覧表）：２部

８　報告書（下請業者一覧表）：２部

ただし、これらについては、地域交流センター等事業者と共同で各書類を作成し提出すること。また、承認願については、建設企業が工事監理者に提出してその承認を受けたものを工事監理者が甲に提出・報告する。

別紙５　施工中の提出書類

１　日曜・祝日等の工事施工届：２部

２　承認願（機器承認願）：２部

３　承認願（残土処分計画書）：２部

４　承認願（産業廃棄物処分計画書）：２部

５　承認願（主要工事施工計画書）：２部

６　承認願（生コン配合計画書）：２部

７　報告書（各種試験結果報告書）：２部

８　報告書（各種出荷証明）：２部

９　報告書（マニュフェストＤ票）：２部（内、一部は原本）

ただし、これらについては、地域交流センター等事業者と共同で各書類を作成し提出すること。また、承認願については、建設企業が工事監理者に提出してその承認を受けたものを、工事監理者が甲に提出・報告する。

別紙６　乙が付保する保険

１　建設期間内

（１）履行保証保険

建設請負金額の１０％に相当する金額の工事履行保証保険とする。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	木原建設株式会社
被保険者	社会福祉法人わかたけ共済部
保険期間	平成１６年4月１０日～平成１７年7月２５日
保険金額	４５，１５０，０００円

（２）建設工事保険

乙または建設企業は、本施設の建設期間中、建設工事保険に加入する。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	木原建設株式会社
被保険者	建設企業およびすべての下請負人
保険期間	平成１６年4月１０日～平成１７年7月２５日
保険金額	４５１，５００，０００円

（３）第三者賠償責任保険

乙または建設企業は、本事業の事業期間において、次の条件を補てんし得る第三者賠償責任保険に加入するものとする。具体的には次のとおりとする。

保険契約者		木原建設株式会社
被保険者		建設企業およびすべての下請負人
保険期間		平成１６年4月１０日～平成１７年7月２５日
てん補限度額	対人	１名５０，０００千円　１事故５００，０００千円
	対物	１事故１００，０００千円

２　賃貸借契約期間内（運営・維持管理業務に対するもの）

（１）火災保険

乙は、事業の運営に必要な、乙の所有する設備等を対象とした火災保険に加入する。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	社会福祉法人わかたけ共済部
保険種類	火災保険
保険金額	２５，４３２，０００円
保険会社	日本生命保険相互会社
保険期間	平成１７年7月２５日～平成３７年3月３１日

（２）第三者賠償責任保険

乙は、本事業の事業期間において、第三者賠償責任保険に加入するものとする。保険内容について、具体的には次のとおりとする。

保険契約者	社会福祉法人わかたけ共済部
保険種類	しせつの損害補償（基本補償Ｂ型）
保険金額	対人賠償（１名・１事故）　２億円・１０億円
	対物賠償（１事故）　1千万円
	受託・管理財物補償（期間中）２００万円（１０万円）
	人格権侵害（期間中）　１４万円
	初期対応費用（期間中）　５００万円
	見舞費用（期間中）　死亡１０万円 入院時３万円　退院時1万円
	身体・財物の損壊を伴わない経済的損失補償（期間中）１千万円
保険会社	株式会社福祉保険サービス（引受幹事会社損害保険ジャパン）

※ 施設の提供した飲食物等による事故は、１事故についての補償額が年間の支払限度額となる。

※ 受託・管理財物補償について現金は、１０万円を期間中の限度額とする。

※ 「人格権侵害」とは、利用者のプライバシーを職員がもらすことにより、名誉毀損したと訴えられたような場合の補償をいう。

※ 「初期対応費用」とは、事故現場保存費用や担当者の派遣費用など事故発生時の迅速な初期対応にかかる費用をいう。

※ 「見舞い費用」とは、身体事故の場合で、社会通念上妥当な金額にてお見舞い品やお見舞金にかかる費用をいう。

３　その他

乙は、その他必要なものとして、ケアハウスの車輌の自動車保険に加入する。

別紙７　竣工時の提出書類

１　工事完了届：２部

２　工事記録写真：１部

３　竣工図（建築）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）

４　竣工図（電気設備）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）

５　竣工図（機械設備）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）

６　竣工図（衛生設備）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）

７　竣工図（付属初度設備配置表）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）

８　付属初度設備リスト：２部

９　付属初度設備カタログ：２部

10　保証書：原本１部、コピー１部

11　取扱説明書：１部

12　竣工写真：１部

ただし、これらについては、地域交流センター等事業者と共同で各書類を作成し提出すること。

別紙８　本施設および付属初度設備の譲渡・所有権移転方法および移転手続

本施設等の乙から甲への譲渡・所有権移転は、下記１～６の手続きが終了した日に実施されたものとし、別紙１に記載する譲渡・所有権移転予定日以前に下記１～６の手続きが終了した場合には、当該日をもって譲渡・所有権移転日とする。

１　甲による本施設および付属初度設備の竣工確認

２　甲による乙への竣工確認書の交付

３　甲による運営・維持管理体制の確認

４　甲による乙への運営・維持管理体制確認書の交付

５　乙による甲への本施設に係る鍵等の甲への引き渡しならびに本施設の引渡書の提出

６　甲による乙への本施設の受取書の交付

別紙９　本施設および付属初度設備の賃借料

１　ケアハウス施設および付属初度設備の賃借料

（１）ケアハウス施設および付属初度設備の月額賃借料

ケアハウス施設および付属初度設備の賃借料は、月額１，０６０，０００円（消費税別）とし、この中に借地料を含むものとする。ただし、甲が受ける国および県の補助金の交付額等が確定した時点で（２）の設定式で再度賃借料を算出したものを賃借料として再設定し、賃貸借契約に規定する。

なお、運営・維持管理業務開始日以降に、国および県の補助金の交付額等の賃借料の算出根拠が確定する場合は、運営・維持管理業務開始日から算出根拠の確定まで間の賃借料は、月額１，０６０，０００円とする。

（２）ケアハウスの賃借料の設定式

①　ケアハウスの賃借料として回収する金額は、第６３条で規定する甲が買い取るケアハウスの買取金額から国および県の補助金を差し引いたものに、ケアハウス整備のための甲の起債利息分の総額およびケアハウスの運営に必要な敷地の２０年間の借地料総額を加えた額とする。

②　起債は、社会福祉施設整備事業債を対象とし、実際の起債額と起債利率に基づき算出された総額とする。

③　月額賃借料は、元本を２０年間（２４０ヶ月）で均等償還するとした１月分の金額とする。

＜賃借料設定式＞

●賃借料算出根拠となる項目と金額

ケアハウスの買取金額(Ａ)＝第６３条で規定する買取価格（消費税および地方消費税を含む）

補助金総額(Ｂ)＝実際の補助金交付額

起債利息分の総額(Ｃ)＝実際の起債額と起債利率から②の条件で算出した額

借地料総額（Ｄ）＝ケアハウス年間借地料×２０年

回収期間(Ｔヶ月＝２４０ヶ月＝２０年)

●月額賃借料（Ｅ）＝（Ａ－Ｂ＋Ｃ＋Ｄ）÷Ｔ（１００円未満切り捨て）

２　賃料は歴月により計算し、１月に満たない賃料が発生する場合には、当該月の実日数に応じた日割り計算（１００円未満切捨）とする。

３　１の規定にかかわらず、賃貸借契約に基づき、甲と乙とが協議の上、新たな賃借料を定めた場合には、同項に規定する賃借料の額は新たな賃借料の額とする。

別紙１０　業務報告書の概要

１　基本的な考え方

（１）施設の指定基準を遵守しているかどうかをチェックする行政監査とは異なり、乙の提供するサービスの質の向上を目的としているため、そこで用いる基準は、指定基準と同レベルの基準ではなく、よりよいサービス水準へ誘導するための基準とした。

（２）社会福祉基礎構造改革が目指す「利用者本位のサービス提供」を実現するため、評価基準の内容は、サービスを利用する際の情報提供やプライバシーへの配慮、利用者の立場や意見を尊重する観点などを盛り込むこととした。

２　評価基準の構成

（１）評価対象

まず、サービスを機能別に、６つの「評価対象」に区分した。

ア　福祉サービス提供の基本方針（２分類－４項目）

利用者の権利擁護に対する配慮をしているか、事業計画の活用など基本方針についての評価

イ　組織の運営管理（３分類－１０項目）

安定的なサービス提供がされているか、職員の資質向上のための取組が積極的に行われているか、他機関との連携、苦情対応など運営管理についての評価

ウ　地域等との関係（２分類－３項目）

ボランティアの受入れ、他機関との連携、地域に対する広報活動などについての評価

エ　対等なサービス利用関係の構築（４分類－１３項目）

サービスの利用に際して十分な説明が行われているか、サービスの提供に利用者の意見を反映させているか、利用者の安心と安全の確保について配慮されているかなどについての評価

オ　福祉サービス提供過程の確立（４分類－６項目）

サービスの提供に際して他職種、関係機関等との連携が十分に行われているか、各種記録の整理が適切に行われているかなどについての評価

カ　福祉サービスの適切な提供（１０分類－３３項目）

食事や入浴、排泄など日常生活を送る上での基本的サービスや自立の援助が利用者本位の考え方で行われているかなどについての評価

（２）評価分類

６つの「評価対象」をさらに２５の「評価分類」に区分した。評価分類は、評価対象に該当する機能の基本的な枠組みを示す項目とした。

（３）評価項目

２５の「評価分類」を、さらに６９の「評価項目」に区分した。

（４）着眼点

着眼点は、評価項目の質問にどのような意味があるのかを示しており、各々の着眼点に該当する場合は、そこへチェックを入れていくものである。

着眼点のチェックが多いということは、サービスが一定の水準で展開されているということになる。ただし、サービスにはそれぞれの施設の独自性もあるので、着眼点として示されていないような工夫やサービスがあれば、それも大切なことである。また、独自性の観点から、着眼点として示された内容を意図的に実施していないことも考えられるので、着眼点の全てにチェックがつくことが理想であるとは必ずしも言えない。例えば、カ－７（２）③の日常着のリフォームよりも、リハビリ面からとにかく着替えさせることを重視しているなどがその例である。

（５）段階評価

各「評価項目」をさらに、着眼点の達成度に応じ、「Ａ・Ｂ・Ｃ」の３段階による「段階評価」に区分した。

３　段階評価のレベル

段階評価	評価の内容
Ａ	・１つの評価項目に含まれる着眼点のうち、チェックが７０％以上についていることを示す。 ・Ａが多ければ、一定のレベルには達していると推測することができるという意味を表す。
Ｂ	・１つの評価項目に含まれる着眼点のうち、チェックが５０％以上７０未満についていることを示す。 ・現状に満足することなく、Ａへのステップアップが期待される。
Ｃ	・１つの評価項目に含まれる着眼点のうち、チェックが５０％未満についていることを示す。 ・Ｃとなった要因を分析し、改善に努力する必要があると考えられる。

ア　福祉サービス提供の基本方針

評価分類	評価項目	着　眼　点
1　福祉サービス提供の基本方針	(1)事業の理念や方針を明確にするとともに、職員に徹底していますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　事業理念や方針は文書として明文化している。 □②　職員の目につく場所に掲示するなど、職員に徹底している。 □③　趣旨・理念をすべての職員に浸透させて、運営に十分活かしている。 □④　趣旨・理念を実現可能なものに置き換え、具体化させ、計画→実施→評価するなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。 □⑤　経営理念に基づいた基本方針に、地域との連携についての姿勢が明示されている。
	(2)施設長の姿勢に利用者主体の考え方が貫かれていますか。 達成度 ①16%②33%③50%④66%⑤83%⑥100%	□①　サービスに利用者の希望を反映するために、アンケートや懇談会を実施したりして利用者の意見を聞く努力をしている。 □②　問題を抱えた利用者については随時報告を聞くようにしている。 □③　サービスの提供についての会議等に、施設長もできるだけ出席することとしており、出席できない場合には会議録に必ず目を通している。 □④　事業運営の方針決定に当たって、職員の参加を得るようにしている。 □⑤　倫理規定を設けたり、苦情処理委員会を設置しているほか、定期的に研修を行って利用者主体のサービスを施設内に行き渡らせる努力をしている。 □⑥　利用者委員会を設置し定期的に開催している。
	(3)利用者の人権やプライバシー保護に、適切な配慮を行っていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　利用者に係る情報・資料に関して、取扱要領を定めるなど、取扱いに細心の注意を払い、守秘に努めるよう職員に徹底している。 □②　必要に応じ関係機関に利用者に係る情報を提供する場合でも、必要に応じて本人や家族の了解を得ている。 □③　利用者を「1　個人の人格」として尊重する教育を重視し、利用者の呼称等にも留意している。 □④　「権利」を成文化してパンフレットを作成し、機関・施設の目立つ場所に掲示したり、特に漏れてはいけない情報については、鍵のかかる所へ保管するなど、利用者の人権への配慮や情報の管理について、優れた取組み、独自の工夫をしている。
2　計画等の策定	(1)施設全般にわたる今後の計画に評価をするようにしていますか。 達成度 ①50%②100%	□①　サービスの質の向上に向けた中・長期計画を策定している。 □②　計画の策定にあたり各部門の目標の達成度を評価している。

イ　組織の運営管理

評価分類	評価項目	着　眼　点
1　サービス提供組織の運営	(1)個々のサービス提供に関して定期的または随時に指導･助言が行われる体制がとられていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　管理者と担当者との間に十分な理解と疎通が図られた上で、サービス実施状況の定期的または随時の報告、確認、検討が行われている。 □②　必要に応じて管理者等から助言・指導が行われている。 □③　職員間においても互いに意見交換ができるように努めている。 □④　必要に応じて外部からの指示･指導が得られる体制が整備されている。
	(2)成年後見制度等の説明 達成度 ①50%②100%	□①　常に成年後見制度や地域福祉権利擁護事業について、入居者や家族に説明できるように資料を用意している。 □②　手続きしている利用者が、自己の意思表明が難しい場合、または難しくなることを想定して、あらかじめ入居者に代わって判断を行う人を決め書面で同意している
	(3)市町村（地域ケア会議）、介護サービス提供事業者、居宅介護支援事業者等の機関との連携や協力に配慮していますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　担当者が決まっている。 □②　地域ケア会議等他機関との連絡会にほぼ参加している。 □③　関係機関からの情報の収集や提供に努めている。 □④　日頃からこれら機関と連携をとるための会議などを自ら積極的に主催し、入退所（入退院）にあたっての必要な情報を交換したり、記録があるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(4)広報紙を定期的に発行し、利用者、家族、地域住民、ボランティア等に配布したり、施設のＰＲに努めていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　担当者を決めて、定期的に発行している。 □②　利用者、家族、ボランティア、施設を訪問した地域住民に広報紙等を配布している。 □③　随時見学の希望を受けている。 □④　外部の広報紙の取材等の申込みは、積極的に受け、施設のイメージアップに努めている。 □⑤　希望者にはすべて配布したり、利用者、家族、地域住民、ボランティア等の声を広報誌に反映させるため、編集委員会を設けるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
2　職員の資質向上 ※　職員に非常勤等を含む	(1)職員の研修体系を整備し、研修を計画的かつ定期的に行っていますか。 達成度 ①14%②29%③43%④57% ⑤71%⑥86%⑦100%	□①　職員採用時研修、職場内研修を実施したり、都道府県や団体の行う研修計画を把握して、参加計画を立てて、実施している。 □②　外部研修に職員が参加した場合には、他の職員に還元させるよう努めている。 □③　研修計画は画一的なものでなく、職員の技能、技術に応じた内容で、適時再研修が可能な配慮がある。 □④　事業の趣旨・理念に沿い、事例発表会等の職員研修・勉強会が定期的に実施されている。 □⑤　外部研修等に参加できる体制がとられているほか、計画的に研究発表を行うなど、職員に意欲を持たせる配慮がされている。 □⑥　関係職員が誰でも参加できる内容となっている。 □⑦　専門的な個別テーマについて、研修会や勉強会が継続的に実施されているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
3　苦情対応体制の整備	(１)苦情を受け付ける窓口が設置されていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　利用者・家族等からの苦情があった場合、担当職員ができるだけ早く話を聞き、迅速な対応が行われている。 □②　苦情内容が、業務の改善に反映されている。 □③　内容および対応･改善内容が記録保管されている。なお、場合によって公開することができる。 □④　日常的な不平・不満を吸い上げ、組織の中で検討する仕組みがつくられている。 □⑤　第三者による苦情処理委員会などの不服申し立てのできる制度を作ったり、自治会があり利用者自身の自主的な問題の指摘の機会があったり、相談室に相談員が常駐しいつでも必要に応じて訴えを聞いているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(２)定期的または必要に応じて、利用者･家族の相談や意見収集の機会を設けるなど、コミュニケーションを確保するよう努めていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　必要に応じて、職員・家族を対象とした調査等が行われている。 □②　利用者との個別の話し合いの機会を計画的に持っている。 □③　利用者との個別の話し合い、相談の内容をケアプランに反映させている。 □④　利用者・家族からの意見や要望をアンケート調査等により定期的に把握しており、得られたデータはきちんと報告書としてまとめあげ、記録として整備しているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(３)利用者の個別的な要求に適切に応えていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　利用者から既存のサービスメニューにないサービスを求められたときも、できるだけ応えている。 □②　利用者からの求めにすぐ応えられないときは、求められた内容を上司に相談するシステム（内容により相談するルートを決めている。）ができている。 □③　すぐに応えることが難しい事柄でも、全体で話し合って応える努力をしている。話し合って、なお希望に応えられない事柄については、その理由を利用者に説明して、理解を求めている。 □④　利用者の個別的な要求に対応するための会議を随時開催している。利用者が希望するときは、その会議に参加してもらうなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(４)利用者の状況や変化について､家族に対して必要に応じた情報提供を行っていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　利用者の状況について、家族に対して、個別に定期的に報告している。 □②　説明は医師、看護・介護職員等が的確に行い、家族の十分な理解を得る努力をしている。 □③　面会簿等が整備されている。 □④　家族支援の担当者を置き、利用者の状況に関して、家族が必要とする情報をいつでも提供できるようにしているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(５)利用者や家族からの経済的・社会的な相談、家族関係についての相談に応じたり、適切な調整を行っていますか。 達成度 ①16%②33%③50%④66%⑤83%⑥100%	□①　利用者、家族との個別の話し合いや相談から、利用者、家族がかかえている経済的・社会的ニーズの把握に努めている。 □②　利用者の直接担当職員(居室担当者など)と相談担当職員(生活指導員など)との連絡を密にして、問題や相談の課題があれば適切に対応できる体制をとっている。 □③　家族関係についての相談や調整を、利用者支援の重要な課題として、意図的に取り組んでいる。 □④　個別支援計画の中に、家族関係（調整）の課題を位置づけている。 □⑤　ケース会議の事例としても取り上げ、家族関係調整の課題に取り組む努力をしている。 □⑥　相談に対応する専門職員を配置し、いつでも経済的・社会的相談に応じられる体制をとったり、家族関係についての相談や調整のために、担当者が家庭訪問を行うなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。

ウ　地域等との関係

評価分類	評価項目	着　眼　点
1　地域社会との連携	(1)ボランティアや地域住民を受け入れる機会をつくっていますか。 達成度 ①14%②29%③43%④57% ⑤71%⑥86%⑦100%	□①　ボランティアや地域住民の受入れ方針を対外的に明らかにし、実際に受け入れているか、受け入れた経験があり、研修等を行っている。 □②　受入れの記録を取りまとめている。 □③　職員、利用者、家族に対して受入れの趣旨等を徹底し、適切に対応している。 □④　専任の担当者を配置したり、具体的な受入れ計画、研修・指導内容等のマニュアルを作成するなど、継続的な対応を行っている。 □⑤　施設で盆踊りなどの行事を行い、その際、家族や地域への参加を呼びかけている。 □⑥　利用者が施設外行事への参加を希望した場合は、参加できるよう、できるだけ配慮している。 □⑦　地域の町内会、老人会、婦人会などと連絡をとり、お互いに協力して行事を行うなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
2　協力医療機関	(1)協力医療機関と十分な連携がとれ、必要なときに適切な措置を講じるようにしていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　内科、外科、精神科等必要な診療科とは、少なくとも協力契約を交わしている。 □②　歯科とは必ず協力契約を交わしている。 □③　契約書がある。 □④　夜間・休日であっても適切に対応できる。 □⑤　歯科その他の往診も可能であるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(2)入院に関して利用者や家族等と相談していますか。 達成度 ①33%②66%③100%	□①　入院に関しては、状況を利用者、家族などに説明し、合意のもとに行っている。 □②　その際の記録がある。 □③　入院後も利用者、家族のフォローを行い、治療後の療養計画を立てるなどのサービスを提供しているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。

エ　対等なサービス利用関係の構築

評価分類	評価項目	着　眼　点
1　サービス提供開始時の対応	(１)利用希望者に対して、サービスの概要を利用申込み前十分知らせていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　説明のためのパンフレット（内容、料金、手続等）を作成しており、施設、行政機関等にも置かれている。 □②　施設の趣旨が十分に説明され、質問にもすぐに対応できる職員を配置している。 □③　施設見学を自由に行える。 □④　利用者・家族に十分な事前面接が実施され、その聴取、管理内容が適切に記録されている。 □⑤　利用者や家族に分かりやすく説明し、十分な納得が得られるように、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(２)入所にあたり、利用者の状態などの説明を本人、家族にわかりやすく行い、同意を得ていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　利用者の状態については、必要に応じて担当以外の専門職員から的確な説明がされている。 □②　入所については、利用者の状態と施設機能の関係を利用者、家族が理解するよう説明するとともに、同意を得る努力が十分なされている。 □③　入所について説明した際の記録がある。 □④　将来に向けての支援計画を利用者、家族とともに話し合うなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(３)退所にあたり、退所先へ利用者の状態に関する情報提供は、適切に行われていますか。 達成度 ①33%②66%③100%	□①　情報提供は、文書により適切に行われている。 □②　記録が整備されている。 □③　退所先に対しケアプラン等の情報が提供されているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
2 契約	(１)サービス費用についての説明をしていますか。 達成度 ①50%②100%	□①　わかりやすく説明を行っている。 □②　書面で同意を得ている。
	(２)入居者から利用料等の支払いを受けた時領収書を交付していますか。 達成度 ①50%②100%	□①　領収金額のみを記載した領収書を交付している。 □②　利用料、その他の費用に区分して記載したものを交付している。
	(３)サービス利用開始時の契約の説明をしているか。 達成度 ①50%②100%	□①　わかりやすく契約内容を説明している。 □②　契約を書面で取り交わしている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
3 利用者の意向の尊重	(1)サービスの提供にあたって、利用者・家族の意向をできる限り尊重するよう努めていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　酒、たばこ、コーヒーなどの嗜好品について、心身等に問題のある人でも、個別的な対応をしている。 □②　その他の利用者には、個々の嗜好を考慮し、集団生活を営んでいることを考慮の上、飲酒時間や喫煙場所、喫茶時間の設定などで対応している。 □③　テレビ、新聞、雑誌、図書、ビデオを自由に活用できるような配慮がなされている。（各フロアーに視聴・閲覧コーナーを設置したり、自分で読むことが困難な利用者には、朗読のサービスを行うなど） □④　酒やたばこが自由に購入できるようなスペースが施設内にあったり、常設喫茶等を設け、生活しているフロアー以外でも、自由に楽しめるような配慮がなされている。
	(2)一人で外出することが困難な利用者に対して、希望を聞き、計画的に外出の機会を確保していますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　生活場面面接等を通し、利用者の希望を把握し、年間の行事計画で外出の機会を多く設定している。 □②　季節ごとに外出の機会を設け、計画的に実施している。 □③　日常の中で、居室担当が個別に散歩の機会を設けるなどの配慮をしている。 □④　外出や外泊をしたがらない要介助の利用者にも、個別に働きかけている。 □⑤　利用者が自由に希望が述べられる機会づくりに配慮したり、社会資源等も活用し、必要に応じて１ 対１ での外出もできるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(3)自己管理が困難な人の金銭等を預かる場合、本人または家族等から、書面での依頼を受けるようにしていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　個々のベッド周囲に鍵のかかる床頭台を設置する等をして、個人で財産等の管理ができるための環境整備をしている。 □②　個人別に口座を作り、台帳を整備して出納の状況を定期的に家族または代理人に報告するとともに、本人からの申し出があれば、いつでも開示している。 □③　預かり金の管理規程が整備されており、施設内部で出納取扱者を複数にするなど、チェック体制が作られている。 □④　金銭等の管理を施設でするときは、必ず、本人、家族または代理人と書面で契約を結ぶとともに、預り証を発行している。

評価分類	評価項目	着　眼　点
4　利用者の安心と安全の確保	1)サービス提供時における事故防止および事故発生時の留意点・注意事項をマニュアルとして示していますか。 達成度 ①33%②66%③100%	□①　骨折や誤嚥等の緊急事故防止および事故が発生した際の留意点、注意事項をマニュアルとして示している。 □②　マニュアルは、職員に周知されており、すぐに対応できるようになっている。 □③　チェックリストを作成し、定期的に個別事項の点検を行ったり、定期的に訓練を行うなど、優れた取組み、独自の工夫している。
	(2)賠償責任等に備えて、保険に加入していますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　社会福祉施設総合賠償補償共済制度（これに類するものを含む。）に加入している。 □②　ボランティア保険に加入している。 □③　食品事故に対する保険に加入している。 □④　個人賠償責任保険など、その他の補償に備えて必要と考えられる補償制度に加入し、その給付内容も常に検討されている。
	(3)災害（火災、震災等）時における適切な対策が立てられていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　緊急時発生時の連絡体制、緊急体制が確立されている。 □②　非常災害時に備えるため、避難訓練を行ったり、避難経路、施設外緊急避難先等の周知徹底等が行われている。 □③　消防法令に基づいた適切な施設、設備整備や割れにくいガラス、防炎加工寝具等、非常時を想定した施設、設備整備がなされている。 □④　災害（火災、震災等）における緊急対応のマニュアルが作成されている。 □⑤　防火管理者または責任者を置いている。
	(4)感染症予防のための必要な対策、感染者に対しての適切な対応がなされていますか。 達成度 ①16%②33%③50%④66%⑤83%⑥100%	□①　感染対策マニュアルが作成され、適切に励行されている。 □②　感染者に対する適切な対応法に関する研修を行っている。 □③　利用者・家族に対して感染予防に対する啓発普及を行っている。 □④　必要な手洗器等の設備機器等が設置されている。 □⑤　みだりに感染者のサービス利用を拒まない。 □⑥　感染者（例：かいせん、ＭＲＳＡ等）に対しての適切な処遇のためにマニュアルや事例集を作成したり、計画的研修を行うなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。

オ　福祉サービス提供過程の確立

評価分類	評価項目	着　眼　点
1　サービス提供計画の管理	(1)各種の記録は適切に記入され、管理され、活用されていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　業務報告、日報等は、施設長にまで報告されるよう統一している。 □②　施設療養の提供にあたって、必要な記録（管理に係る事業日誌等、入所検討（判定）に関するもの、施設サービスに係るもの等）が適切に整備され、関係職員が経過的変化や対応状況等について明瞭に記入している。 □③　記入方法、管理方法について、統一的な指示がなされ、全職員に周知徹底されている。 □④　記録の秘密保持に努め、入所者のＱＯＬ向上の一環になるよう、優れた取組み、独自の工夫をしている。
2　サービス提供計画の策定	(1)日常生活のすべてに手を貸すのではなく、利用者ができるだけ自分で取り組むように配慮していますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　残存機能と現在の能力をきちんと評価し、できるところは手を貸さずに見守るようにしている。 □②　できる可能性のあるところは、設備や環境を整えるなど、利用者が自分で取り組めるようにしている。 □③　入浴、食事等のあわただしい場面でも、その原則が守られている。 □④　定期的なケアカンファレンスにより利用者個々の正確な評価を行い、できる動作については自ら取り組む意欲を持たせるよう働きかけるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(2)自立生活を支援するため、利用者の障害形態に応じた自助具や介護機器などが用意されていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　利用者の障害を正確に把握し、個々のレベルに応じた自助具や介護機器等を用意し、それぞれの障害レベルで自立が可能となるよう配慮している。 □②　ＯＴ、ＰＴ等のリハビリ担当スタッフその他、他職種と協議し、個々の状態に最も適した自助具や介護機器等を選択するよう努めている。 □③　心身機能、理解力が低下した利用者であっても使いこなすことができる自助具であるよう配慮している。 □④　既存の福祉用具だけでなく利用者を観察したり、話合いの中で、福祉用具を改良・改造するなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
3　サービス提供	(1)ケアプラン（個別の看護・介護計画）は、利用者の意見を取り入れて作成されていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　利用者のケア目標・計画を立案する際に、利用者・家族の意見を必ず取り入れて、文書で示して同意を得ている。 □②　すべての入所者について、入所後２ 週間以内にケアプランを立案し、以後、定期的に見直しされている。 □③　入所当日からケアは始まるので、入所前と入所当日に得た情報から暫定ケアプランを作成して対応している。 □④　情報の上で、在宅ケアプランと連動している。 □⑤　その他の優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(1)定期的または必要に応じて、個々の利用者のサービス内容が見直されていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　利用者・家族の意見・要望が反映されるようしている。 □②　内容の見直しの検討が行われている。 □③　利用者に係る問題について様々な観点からケアの再検討が行われている。 □④　問題を共有化するシステムがとられている。（報告がケース記録に記載され、会議録、研究会録等に保存され、さらに管理者まで報告が行く仕組みとなっている。） □⑤　サービスの運営主体として積極的な提言を行うなど、主体的に関わっている。
4　評価・変更	(2)ケアカンファレンスを定期的に行っていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　必要に応じて、利用者や家族、施設外の関係者も参加している。 □②　司会・記録などの役割、進行の仕方が決められており、発言が偏ったり、トップダウンの進め方にならないように配慮されている。 □③　ケアカンファレンスの結果が、参加していない職員全員に伝達される仕組みにしてある。 □④　その他の優れた取組み、独自の工夫をしている。

カ　福祉サービスの適切な提供

評価分類	評価項目	着　眼　点
1　生活環境	(1)施設全体の雰囲気は、利用者の快適性に配慮していますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　快適に時間を過ごせるように、各所に絵を飾ったり、本を置いたり、廊下にソファを置いたりしている。 □②　床面、通路、階段等の整理に心がけ、安全で自由に移動できる空間を確保し、不慮の事故を防ぐよう配慮している。 □③　換気を十分に行っている。 □④　椅子、テーブル、床などに工夫し、居室も木製の仕上げ材を使用するなど、雰囲気が家庭に近くなるように配慮されているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(2)利用者がくつろげるデイルームや談話室がありますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　利用者がくつろげるよう、ソファーや椅子、テーブル、テレビ、雑誌などが用意されている。 □②　内装、装飾などにも工夫がある。 □③　利用したいときに自由に利用できる。 □④　専用、共用を問わず、デイルームか、もしくは談話室がある。 □⑤　専用のデイルームや談話室を設けており、くつろげる喫茶コーナーを設けたり、売店を設けるなと、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(3)自助具や車椅子を使用することを前提に、施設整備の配慮がなされていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　廊下には障害物を置いていない。 □②　エレベーター・トイレの利用、ドアの開閉も車椅子や歩行器で容易にできる。 □③　スイッチ類も車椅子利用を配慮している。 □④　洗面・食堂・談話室も車椅子で利用しやすい。 □⑤　建物内部の段差を解消している。
	(4)車椅子、杖、歩行器、自助具等、利用者が自立のために必要な設備・器具を利用できるように配慮していますか。 達成度 ①50%②100%	□①　車椅子は、必要な利用者が利用できるだけの台数が揃っている。 □②　杖、歩行器、自助具なども複数タイプのモデルが用意されており、希望者には好みに合ったものを準備できる。
	(5)私物の収納スペース、家族が宿泊に利用できる部屋がありますか。 達成度 ①50%②100%	□①　各自専用の私物収納スペースを準備している。 □②　介護方法の練習や利用者との面会のために宿泊できる部屋が準備されている。
	(6)各ベッドおよびトイレや浴室のナースコールは円滑に作動していますか。 達成度 ①33%②66%③100%	□①　常時、職員がコールに対応できるよう配慮されている。 □②　各室のナースコールは、週１回は作動チェックを行っている。 □③　介護業務に支障をきたすような利用者の意味のないコールがあっても、スイッチを切ったり、撤去したりせずに、利用者の状態に応じた適切な対応をしている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
2　環境衛生	(１)施設は清潔ですか。異臭がありませんか。 達成度 ①16%②33%③50%④66%⑤83%⑥100%	□①　清掃に関する責任者がいる。 □②　定期的な清掃実施、特に水回りが入念に清掃されており、専任の職員や専門業者への外注等により、介護職員に支障を生じないよう配慮されている。 □③　施設は、医療・介護を行う場として、清潔保持に特に配慮がされており、職員、利用者に十分徹底されている。 □④　通常は異臭はなく、おむつ交換等で異臭が発生しても、換気によりすぐにおさまる。 □⑤　責任者が各所を毎日チェックしており、専門の職員によって清掃業務が入念に行われているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。 □⑥　受水槽の定期点検、清掃が行われている。
	(２)事故防止のために、常に床や段差、照明など環境の安全性に気を配っていますか。 達成度 ①16%②33%③50%④66%⑤83%⑥100%	□①　段差を解消したり、危険区域は表示したりという工夫がある。 □②　床に水ぬれがなく、あってもすぐに清掃されている。 □③　傾斜のある場所は、滑りにくい材質や手すりを使うなどの工夫がある。 □④　利用者にも見やすい照明の装置がなされている。 □⑤　定期的に点検している。 □⑥　施設内に段差および傾斜、危険区域が全くなく、照明も利用者に適しているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
3　コミュニケーション	(１)利用者の心理面に配慮し、コミュニケーションをとるよう努めていますか。 達成度 ①14%②29%③43%④57%⑤71%⑥86%⑦100%	□①　会話の不足している利用者には特に気を配っている。 □②　日常生活の各場面でも言葉かけをよく行っている。 □③　利用者同士が会話を楽しむプログラムや場所を用意している。 □④　利用者からの話を引き出す努力をするとともに、利用者から話があったときは、ゆっくり対応している。 □⑤　失語症等により、会話が不可能な利用者には、個別にコミュニケーションの方法を考え、本人との話し合いでサイン等を活用するなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。 □⑥　入所（入院）の際に本人の入所の目的や嗜好、希望について、本人または家族から聞き取って記録し、援助方針の策定に活かしている。 □⑦　施設独自に意見箱を設置したり、介護相談員を受け入れるなど、利用者の意思や希望を引き出す取り組みを行っている。
	(２)利用者への言葉づかいに対する配慮がなされていますか。 達成度 ①16%②33%③50%④66%⑤83%⑥100%	□①　利用者の心身の機能レベルにかかわらず、自尊心を傷つけるような言葉づかいをしない。 □②　機能の低下した利用者にも、幼児語を用いたりしないようにしている。 □③　入浴などの場面でも、決して指示的な言葉にならないように注意している。 □④　接遇教育プログラムが確立している。 □⑤　マニュアル等を利用し、個人の意識高揚に努めたり、日常的にその検討ができる立場の職員配置や検討委員を設けるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。 □⑥　友好的な言葉かけをしたり、目線を合わせて話をするなど、利用者の希望を引き出そうとする態度が職員に行き渡っている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
4　食　事	(1)　利用者の心身の状況に配慮した適切な内容の食事が提供されていますか。 達成度 ①12%②25%③37%④50% ⑤62%⑥75%⑧100%	□①　利用者の身体状況、咀しゃく力、嚥下力、消化力、排泄状況に合わせた調理方法、栄養バランス、好み、味加減、持続性を総合的に考え、食事内容を考えている。 □②　利用者の食習慣を尊重し、好みの物なども踏まえた献立を考えている。 □③　粥、パン、麺類等主食も多彩に用意するなど、代替食の用意ができている。 □④　食事摂取量のチェックができている。 □⑤　検食記録が整理されており、味付け等について率直な意見が記載されている。 □⑥　歯痛、発熱などの一時的、突発的な状況にも即応できる配慮がある。 □⑦　必要に応じて補食を行っている。 □⑧　栄養士や保健・医療スタッフとの連絡調整を図ることにより、個別の状態に対応した食事が用意できる。
	(2)食事介助は利用者のペースおよび心身の状態に合わせていますか 達成度 ①11%②22%③33%④44% ⑤56%⑥67%⑦78%⑧89% ⑨100%	□①　できるだけ座位をとらせ、ベッドから離れるよう努めている。 □②　嚥下しやすい姿勢をとらせ、利き手の自由を確保するようにしている。 □③　心身状況に合わせて、自分のペースで食べられるよう福祉用具や食器を工夫している。 □④　利用者に言葉かけやトーキングサービスを交えながら、あせらずに食べられるようにしている。 □⑤　汁物にとろみをつけるなど、無理なく自分のペースで摂取できるように工夫している。 □⑥　１回に口に運ぶ量にも気を配り、飲み込んだものを確認してから次の介助をしている。 □⑦　すべて介助するのではなく、自立支援が行えるよう介助をしている。 □⑧　配膳の順番を工夫するなど、時間差をつけて、食べるペースの違いに配慮している。 □⑨　例えばボランティアの協力を得るなど、食事介助にゆとりをもてるようにするなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(3)食事をおいしく、楽しく食べられる雰囲気づくりを行っていますか。 達成度 ①16%②33%③50%④66% ⑤83%⑥100%	□①　食堂の採光、通風、温度、湿度に気を配っている。 □②　照明設備に工夫している。 □③　利用者の状態に合った椅子、テーブル（高さや形等）を工夫している。 □④　料理に合う食器を使い、盛り付け等を工夫して、見て楽しめるようになっている。 □⑤　季節感をかもしだすような工夫をしている。 □⑥　例えば観葉植物を置いたり、音楽を流したり、定期的にイベントメニューを設けるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(4)食事の選択が可能になっていますか。温かいものは温かく、冷たいものは冷たく提供されていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80% ⑤100%	□①　週のうち何度かは複式献立にし、選択できるようにしている。 □②　わかりやすい献立予定表が、よく見える場所に掲示されている。 □③　利用者が食事をとる場所に、利用者が自分で温めたり、冷やしたりできる設備が工夫されている。 □④　食事をとる直前に配膳（盛りつけ）をしたり、保温食器等を使用するなどして、適温に配慮している。 □⑤　毎日複式献立にしたり、行事日にはバイキング方式をとったり、常設喫茶等を設け、さらに献立を増やし選択できるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
4　食　事	(5)食前、食後の衛生面の配慮を行っていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　食前に利用者に手洗いをさせるなど、衛生面に配慮している。 □②　歯みがきの励行など、食後に口腔内を清潔にしている。 □③　食前に換気を行うなど快適で衛生的な食事環境をつくるように努めている。 □④　食前、食後の衛生面に関するマニュアルを作成するなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
5　入浴・清拭	(1)利用者の身体状況に合わせた入浴および入浴介助・清拭を行っていますか。 達成度 ①16%②33%③50%④66%⑤83% ⑥100%	□①　入浴マニュアルがあり、利用者個々の入浴前後の健康状態チェックを行い、入浴介助時にもそれが活用されている。 □②　入浴者の安全の確保や態勢や注意が十分に行われている。 □③　機械浴、リフト浴、一般浴など浴槽機器等が数種類用意されている。 □④　シャワーチェアーその他の介護用品も利用者の状況に応じて準備されている。 □⑤　入浴後の水分摂取が十分になされている。 □⑥　必要に応じて職員間で入浴方法や形態について検討を行ったり、個別入浴を実施するなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(2)利用者の心理面および安全性に配慮した入浴介助を行っていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　裸体を他人に見せない工夫をし（介護者は除く。）、プライバシー保護に努めている。 □②　入浴の際には、できる限り同性介助を行っており、異性介助になる場合には、利用者の同意を得るとともに、タオルを用意するなどの配慮をしている。 □③　安全確認、感染症罹患者の入浴順の配慮をしている。 □④　個々の利用者の心理面に配慮し、画一的な介助にならないよう、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(3)入浴日以外の日でも希望があれば入浴あるいはシャワー浴ができますか。 達成度 ①33%②66%③100%	□①　入浴日以外でも、週に何度かは希望により入浴できる日を設けて実施している。 □②　入浴日以外でも、利用者が自由に利用できるシャワールームを設け、希望に応えている。 □③　要介助者等であっても、希望があれば、毎日でも入浴シャワー浴ができたり、夜間の入浴日を設けるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
6　排泄	(１)心身の状態に合わせた排泄介助を行っていますか。 達成度 ①16%②33%③50%④66%⑤83%⑥100%	□①　利用者に対し、どのような介護が必要であるのか把握し、徹底できている。（特に深夜・早朝のおむつ交換等） □②　トイレ（ポータブルトイレ）まで自分で行けるように環境が整備されている。（ナースコールが鳴ったらすぐに対応できる態勢がとれている。） □③　尿意や便意のある利用者は、おむつを使用していても、できるだけ声かけなどの誘導により、トイレやポータブルトイレでの排泄を促している。 □④　利用者と十分協議の上、脱着しやすい衣服やトレーニングパンツ、パットなどを使用している。 □⑤　ケアカンファレンス等において排泄自立支援の個別計画が検討される態勢にあり、センサー等の活用を試みるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。 □⑥　可能な限り、利用者との話し合いによって、個々の要望に応じ、状態に適したものが使用できるよう努めている。
	(２)利用者の心理面に配慮した排泄介助を行っていますか。 達成度 ①11%②22%③33%④44%⑤55%⑥66%⑦77%⑧88%⑨100%	□①　気兼ねしないよう手際よく、励ましの言葉かけをしている。 □②　不必要な皮膚の露出を避けている。 □③　おむつ使用者には、ベッド回りにカーテン等を使用している。 □④　ポータブルトイレ使用者には、スクリーンなどの利用により、プライバシーを守るように努めている。 □⑤　介助中の利用者氏名を大声で言わないようにしている。 □⑥　排泄の際には、できる限り同性介助を行っており、異性介助になる場合には、利用者の同意を得るなどの配慮をしている。 □⑦　男女それぞれにトイレを設けているか、トイレが一つである場合には、羞恥心に配慮して排泄できるようにしている。 □⑧　換気や消臭スプレーなどの手際よい処理で臭いを残さないようにしている。 □⑨　ポータブル利用者の居室のベッドの位置を配慮し、さらにプライバシーを守るようにしたり、トイレのカーテンには使用中の表示をするなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(３)排泄記録表が作成され、健康管理その他の面で活用されていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　個別の排泄記録表が作成され、排尿・排便の状況が把握できている。 □②　排尿・排便が困難な利用者に対しては、職員間で協議の上、対応している。 □③　水分摂取量とともに補給する内容の検討、また、食事面への配慮にも努めている。 □④　特に問題のある利用者については、観察したことを含めて記録の上、申し送りをしている。 □⑤　ケアカンファレンスなどにおいて、排泄関連問題の対応策が職員で話し合われる体制にあり、さらに優れた取組み、独自の工夫をしている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
7　寝たきり防止	(１)寝たきり防止が徹底され、寝・食分離に努めていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　長時間離床が困難な利用者でも、食事の時間はベッドと車椅子の移乗介助を行い（食堂誘導以外の場合も）、病状により困難な場合を除き、寝・食分離を徹底している。 □②　車椅子へ移乗できない利用者は、ギヤッジベッド等を利用し、少しでも座位を保つよう努めている。 □③　利用者個々の状態に応じた補助具等を利用し、少しでもベッドから離れることができるよう配慮している。 □④　日中、グループ活動や行事等を設定し、離床する機会、時間が増えるようにしたり、食堂や食堂のないところでも談話室等の共有スペースを食事の場所として使用することで、居室以外の場所で食事をとることができるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(２)日中は、寝間着から日常着に着替えるようにしていますか。 達成度 ①33%②66%③100%	□①　起床時の介助として日常着への着替えを行っている。 □②　衣服等の管理も利用者本人ができるよう、収納等が整備されている。 □③　全面介助の人でも起床時に着替えるようにしたり、日常着も個別の障害にあわせてリフォームするなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
8　機能回復等への支援	(1)定期的にケース会議を行い、計画の見直しを行っていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80% ⑤100%	□①　必要な人ごとにリハビリテーションの計画を作っている。 □②　計画を作るにあたって関連ある担当者（複数）でケース検討を行っている。 □③　計画に従ってリハビリテーションを実施している。 □④　実施状況に応じた計画・課題の見直しを行っている。 □⑤　ケースのＱＯＬ向上効果につながる優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(2)レクリエーション活動（クラブ活動等）は、趣味、娯楽などを活かした小グループで行われ、自由に選択できる多彩なメニューをそろえていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　継続性のあるクラブ活動から、単発的なレクリエーションまで利用者の特性を配慮した、小グループの活動が設けられている。 □②　利用者個々の趣味や興味に応じ、それぞれが選択できるように多くの活動が用意されている。 □③　それぞれの活動が利用者個々に明らかにされ、選択するための個別の働きかけに配慮している。 □④　常に利用者の趣味、興味、そして希望を把握することに努め、必要があれば、新たな活動を設定したり、社会資源を活用するなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(3)利用者が積極的に参加しやすいように、レクリエーションプログラムが配慮されていますか。 達成度 ①14%②28%③43%④57% ⑤71%⑥86%⑦100%	□①　活動的なプログラムだけでなく、機能の低下している人に配慮したものを用意している。 □②　参加のしやすさ、楽しさ、仲間づくりという視点に配慮している。 □③　部分的でも、全員がプログラムに何らかの形で係るよう配慮している。 □④　プログラム選択には、今までの生活歴等も考慮している。 □⑤　個々の身体状況や日課等を考慮し、活動しやすい時間を設定し、実施している。 □⑥　日常生活援助の中でも、活動に対する動機づけが十分配慮されている。 □⑦　メンバーの主体的な参加･活動を促したり、メンバーが企画、運営できるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(4)身体拘束の廃止はしていますか。 達成度 ①33%②66%③100%	□①　施設長をトップとして「身体拘束廃止委員会」を設置している。 □②　職員間の共通認識はもとより、家族間の協力を得るためのミーティングの機会を設けている。 □③　「緊急やむを得ない場合」の要件を満たし、それらの記録をしている。

評価分類	評価項目	着　眼　点
９　介護・看護	(１)利用者の健康状態等に関して、利用者や家族に分かりやすく説明し、理解を得ていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　必要に応じて利用者や家族への記録の送付を行っている。 □②　必要に応じて健康状態の説明の機会を持っている。 □③　定期的に医師、看護・介護職員により入所者の病状等について説明している。 □④　療養内容等の変更にあたっては、事前に十分に説明を行い、同意を得ている。
	(２)重篤な状態や終末期に入った場合、家族との連携が密にとれていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　重篤の状態になったときの対応について、あらかじめ家族と話し合っている。 □②　重篤の状態になったときの連絡方法をあらかじめ確認している。 □③　重篤の状態の説明をしている（連絡をしている）。 □④　誰が付き添うかを確認しているとともに、付き添いの人への施設の対応（休む場所、食事等）ができているなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(３)看護職員、介護職員その他の職員の情報交換や伝達はスムーズにできるような体制になっていますか。（体位交換を含む） 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　看護・介護の業務分担、責任者が明確にされており、入所（入院）者ごとの記録が適確に記載され、適切に申し送りされている。 □②　各利用者ごとの状況が適切に記録され、看護・介護職員等の情報伝達が適時実施されている。 □③　各職種ごとの情報交換も適時実施できるように配慮されている。 □④　各職種ごとの情報交換や伝達が常時適切に行われるとともに、各利用者の看護・介護に適切に反映できるなど、優れた取組み、独自の工夫をしている。
	(４)服薬者に対する与薬管理は適切ですか。 達成度 ①33%②66%③100%	□①　各利用者ごとの服薬のチェック、薬歴管理を行い、一括手渡しでなく、服用ごとに配布するなどして、与薬管理をしっかり行っている。 □②　定期的なチェック、医師との協議等を十分に行っている。 □③　その他与薬管理について、優れた取組み、独自の工夫をしている。
１０　痴呆性老人	(１)痴呆性老人に対しての適切な介護を行っていますか。 達成度 ①20%②40%③60%④80%⑤100%	□①　問題行動を呈する利用者には、一定期間の観察と記録を行い、その評価を行っている。 □②　その問題行動の原因や行動パターン、危険性等を職員が認識している。 □③　痴呆性老人に対しては、自立した生活を目指す中でも、機能のみを重視するのではなく、能力をきちんと評価する配慮をしている。 □④　痴呆性老人への援助指針と介護プログラムが確立している。 □⑤　日課の中に、散歩等を組み入れている。
	(２)痴呆性老人が安心して生活できるよう、環境が整備されていますか。 達成度 ①25%②50%③75%④100%	□①　痴呆性老人の居室については、慎重に検討し、また、職員も関わり、特に配慮をする人等の人的環境を整えるようにしている。 □②　ハード面では、安全性だけを重視するのではなく、観葉植物や生き物を飼う等の、心の潤いに通じるような環境整備の工夫をしている。 □③　居室・トイレ等、一目でわかるような表示をする等の工夫の他ベッドの周囲には写真や個々の好みの物を飾る等配慮している。 □④　職員の資質向上を図るために、外部、内部での研修を実施している。

別紙１１　法令変更による損害金分担規定

法令変更内容	甲負担割合	乙負担割合
本事業に直接関係する法令の変更の場合	１００％	０％
甲のサービス購入費に係る消費税率の変更の場合	１００％	０％
上記以外の法令の変更の場合	０％	１００％

１　「本事業に直接関係する法令」とは、特に本事業および本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令で乙の施設整備費に影響があるものを意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更および営利法人に一般的に適用される法令の変更は含まれない。

ただし、法人税その他の税制変更または一般的に適用される法令の変更により、乙の事業性が極端に悪化すると合理的に判断される場合は、甲および乙にて対応を協議する。

２　本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令は以下のものに限られるものとし、これらの法令変更は甲の負担とする。

ア　社会福祉法
イ　老人福祉法
ウ　介護保険法
エ　建築基準法
オ　消防法
カ　高齢者・身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
キ　建築物における衛生的環境の確保に関する法律
ク　福井県福祉のまちづくり条例

３　消費税率の変更に伴う甲の負担は、サービス購入費に限定される。

別紙１２　不可抗力による損害金・復旧費用分担規定

事業期間中に不可抗力が発生した場合、不可抗力により発生した損害額およびその復旧費用等の追加費用は、甲が負担する。

ただし、乙または乙が業務を委託もしくは請け負わせた者（再委託、下請等の場合を含む）が不可抗力により発生した損害額および復旧費用等に対し、保険金を受領した場合は、当該保険金相当額を追加費用から控除する。

賃貸借契約書

鯖江市（以下「甲」という。）と社会福祉法人わかたけ共済部（以下「乙」という。）とは、「鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業　特定事業契約」の締結に伴い、本施設等の賃貸借に関して以下のとおり合意する。

この契約の証として、本書２通を作り、当事者記名押印のうえ、各自１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

発注者　　鯖江市長　　辻　　嘉右ェ門　　印

住所　　武生市瓜生町３３字２０番地の１
事業者　　法人名　社会福祉法人わかたけ共済部
代表者　理事長　白藤　昭武　　印

（貸借物件）
第１条　甲は、本施設および付属初度設備（以下「貸借物件」という。）を乙に貸し、乙はこれを賃借する。
（許認可および届出等）
第２条　乙は、貸借物件を特定事業契約第４２条第１項の用途に使用するために必要な一切の許認可を、乙の責および負担において取得する。
２　乙が甲に対して協力を求めた場合、甲は乙による前項の許認可の取得および届出等に必要な資料の提出その他について、必要な協力を行わなければならない。
（賃貸借の期間）
第３条　賃貸借の期間は、特定事業契約に定める運営・維持管理業務開始日から運営・維持管理業務期間満了日までとする。
（契約保証金）
第４条　契約保証金は免除する。
（賃借料の支払い）
第５条　乙は、毎月月末までに、当月分の賃借料を、甲が予め指定する金融機関の口座に振り

込むことにより支払う。振込手数料は乙の負担とする。なお月額の賃借料は特定事業契約別紙９の規定に基づき、　　円／月（消費税別）とする。

２　乙は、本施設および付属初度設備の賃借にあたり、甲に対して賃借料の３月分に相当する敷金を支払うものとする。

（転貸および賃借権譲渡の禁止）

第６条　乙は、貸借物件を第三者に転貸し、または本契約により生ずる賃借権を第三者に譲渡してはならない。

（貸借物件の管理）

第７条　乙は、貸借物件を善良なる管理者の注意義務をもって使用するものとする。

２　乙は、貸借物件が汚損、破損または滅失した場合には、速やかに、その旨および理由を甲に対して届け出なければならない。

３　前項の汚損、破損または滅失が、乙および乙の使用人ならびに本施設の利用者の責に帰すべき事由によるものである場合には、乙は速やかにこれを原状に復し、または甲に対して損害を賠償しなければならない。

（第三者に対する損害賠償）

第８条　乙は、運営事業を自らの責任において実施するものとし、業務上の過失により第三者に損害を及ぼした場合は、乙がその賠償の責任を負うものとする。甲は負担の責めを一切負わない。

２　運営事業の実施に伴い、通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により第三者に損害が発生した場合についても、前項と同様とする。

３　前２項の損害の発生に伴う争訟費用等の負担についても、第１項の規定によるものとする。

（光水熱費の負担）

第９条　乙は、貸借物件の使用に伴い要する電気、上下水道、ガス、電話等の使用料を負担する。

（貸借物件の維持管理および修繕）

第１０条　契約期間中において、貸借物件の床、柱、屋根、天井、壁等本件施設の基本構造部および基本付帯設備に係る大規模修繕を行う必要が生じた場合は、甲の責および負担において当該大規模修繕を行うものとする。ただし、乙の事業運営上または使用上の故意・過失により大規模修繕を行う必要が生じた場合には、当該大規模修繕にかかる費用は乙の負担とする。

２　乙は、前項以外の貸借物件の小修繕、消耗品の交換および日常の保守管理を、自らの責および負担において行うものとする。

３　前２項に規定する甲および乙の修繕の区分およびその具体的範囲については、特定事業契約第４９条の事業計画書に規定する。

（法令変更等への準用）

第１１条　前条の規定は、特定事業契約第４３条第１項に規定する賃貸借期間の開始後に法令または関係行政機関の指導内容が変更され、運営事業の継続のために貸借物件の改修を行わなければならなくなった場合について準用する。

（貸借物件の原状変更）

第１２条　乙は、貸借物件の原状変更が必要と判断した場合には、乙の責および負担においてこれを実施することができる。

２　前項の原状変更の内容が、間仕切りその他の造作、電気設備、空調設備等を新設または増設する等、貸借物件の原状を大きく変更するものである場合には、乙は予め甲に対して通知し、その承認を得なければならない。

（公租公課）

第１３条　貸借物件に係る公租公課は、甲の負担とする。

２　乙が本施設内に乙の負担で設置した造作、設備に付加される公租公課は、本契約が解除されまたは終了するまでの間に限り、宛名名義の如何にかかわらず、乙の負担とする。

（損害保険）

第１４条　甲は、甲の責および負担において、貸借物件に十分な額の損害保険を付保しなければならない。

２　乙は、乙の責および負担において、本件施設内に乙の負担で設置した造作、設備、備品等に必要な額の損害保険を付保しなければならない。

３　不可抗力により貸借物件または本施設内に乙の負担で設置した造作、設備、備品等に損害または損失が生じた場合には、それぞれ保険給付の限度で損害を補填し、相互に直接損害賠償請求等は行なわない。

（住所等の変更届）

第１５条　乙は、商号または名称、所在地および代表者を変更したときは、変更後速やかに甲に届け出なければならない。

（立入点検）

第１６条　甲は、貸借物件の保全、衛生、防火防犯、救護その他貸借物件の管理上必要がある場合には、予め乙に通知した上で本施設に立ち入り、これを点検し、適宜必要な措置を講ずることができる。

（甲による運営事業の実施状況のモニタリング）

第１７条　甲は、特定事業契約第４２条第２項の規定を満たしていることを確認するため、乙に対して別途協議して定める毎年一定の時期に、事業報告を求めることができる。

２　甲は、甲と乙とが予め協議した評価項目（特定事業契約別紙１０）に基づき、前項の事業報告の結果が、業務内容の改善が必要と認められる場合には、乙に対して改善を勧告することができる。乙は、かかる改善勧告を実施する最善努力義務を負うものとする。特定事業契約別紙１０の評価項目は、甲と乙との協議を前提として甲の判断により見直すことができる。

３　甲は、乙が行う第１項の事業評価報告が適正かつ客観的に行なわれているかどうかを確認するため、必要があると認める場合には、乙に対してその業務もしくは会計の状況に関する報告を求め、または自ら実地において乙の業務もしくは会計の状況を検査することができる。乙は甲が検査を有効適切に行えるよう協力しなければならない。

４　維持管理業務についてのモニタリングについては特定事業契約第６０条で規定したとおりに行う。

（乙の契約違反等による契約の解除）

第１８条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合には、乙に対して書面により通知した上で、本契約を解除することができる。

(1)　乙が、貸借物件を特定事業契約第４２条第１項の用途に従って使用しないとき、または第２条の許認可の取消しその他事由により特定事業契約第４２条第１項の用途に従って使用できなくなったとき。

(2)　乙の責めに帰すべき事由により、特定事業契約第４３条第１項に規定する賃貸借期間の開始後３月以上にわたり運営事業が開始できないとき。

(3)　特定事業契約第４４条に規定する賃料の支払いを３月以上怠ったとき。

(4)　特定事業契約第４４条第４項の協議が整わず、かつ調停の見込みが立たないことが明らかなとき。

(5)　第１７条２項の最善努力義務に違反し、かつ甲が相当の期間を定めて催告しても、当該違反の状態が解消されないとき。

(6)　前各号のほか、乙が基本協定書または本契約書の重大な条項に違反し、かつ、甲が相当の期間を定めて催告しても、当該違反の状態が解消されないとき。

(7)　乙が、破産、解散その他これらに類する法的整理手続について、乙の評議員会または理事会でその申し立てを決議したとき、または所轄官庁の解散命令があったとき。

２　甲は、前項に定める場合を除き、契約期間中は本契約を解除することができない。

３　第１項の規定に基づき本契約が解除された場合、乙は甲に対して賃借料の１２月分を支払わなければならない。ただし、当該解除後１２月以内に、乙または乙以外の第三者が甲から貸借物件を新たに賃借する期間が生じた場合には、当該新たな賃貸借から甲が得た賃借料相当額については、乙が甲に対して支払うべき額から控除するものとする。

（乙による契約の解除）

第１９条　乙が、契約期間中に本契約を解除しようとするときは、解除する日の１２月前までに、甲に対して書面により申し出なければならない。

２　乙は、前項の規定に基づき本契約を解除する場合、甲に対して、残存期間において支払われるはずであった賃借料の４分の１を支払わなければならない。

（不可抗力）

第２０条　災害その他の不可抗力により、甲または乙が本契約に関して損害または損失を被った場合、甲または乙は相互に損害賠償請求等は行わないものとする。

２　災害その他不可抗力により、貸借物件の全部または主要部分が滅失または棄損し、その修復が不可能またはその修復に多大な費用を要することとなった場合、本契約は当然に終了し、甲または乙は相互に損害賠償請求等は行わないものとする。

（原状回復義務）

第２１条　契約期間の満了により本契約が終了し、または第１７条第１項もしくは第１８条第１項の規定により本契約が解除された場合、乙は速やかに、乙の責および負担において貸借物件を賃貸借の開始時点の原状に復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲が本契約の終了または解除の時点における原状での返還を認めた場合には、この限りでない。

２　乙が、前項の規定に従って貸借物件を原状に復さない場合には、甲は自ら原状回復の措置を取り、その費用を乙に対して請求することができる。